



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON T5 DE 120 m² À CHAPONOST // **EXCLUSIVITÉ**



PRIX DE VENTE : 492 000 €

CONTACT : MARIAN MARTINET - PORT: 06 78 12 23 95

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

DESCRIPTION

CHAPONOST - VILLA FAMILIALE AVEC JARDIN, GARAGE ET ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

Au cœur du domaine résidentiel « Le Mondor », dans un environnement calme, verdoyant et particulièrement préservé, cette villa familiale de 107 m² (120 m² au sol) offre un cadre de vie rare à Chaponost, à proximité immédiate du centre du village et à seulement quelques minutes de Lyon.

Dès l'entrée, la maison dévoile une organisation pensée pour la vie de famille. Le rez-de-chaussée accueille un séjour lumineux largement ouvert sur le jardin, une cuisine indépendante également tournée vers l'extérieur, ainsi qu'une chambre de plain-pied, idéale pour recevoir, télétravailler ou aménager un espace indépendant. Un WC séparé et un espace de rangement complètent ce niveau.

À l'étage, trois belles chambres avec placards prennent place autour d'une salle de bains, offrant à chacun son espace et permettant d'accueillir confortablement toute la famille.

La maison bénéficie surtout d'un véritable prolongement extérieur avec environ 510 m² de jardin privatif. Un espace généreux et intimiste, idéal pour les repas d'été, les jeux des enfants, un potager ou simplement profiter pleinement des beaux jours. La création d'une piscine pourra également être envisagée, sous réserve des autorisations nécessaires. Un garage accolé vient compléter ce bien.

Autre atout majeur, la maison a déjà bénéficié de travaux importants destinés à améliorer durablement son confort et ses performances. L'isolation des murs par l'extérieur, des combles et des sous-dalles a été réalisée en 2022, tout comme le traitement de la toiture. Le Velux a été remplacé en 2023 et les volets roulants solaires Bubendorff ont été installés progressivement entre 2021 et 2023. Le chauffage est individuel au gaz.

Construite dans les années 1970 selon une conception traditionnelle, notamment en béton banché, avec charpente en sapin et couverture en tuiles, cette villa conjugue le charme d'une maison solide et indépendante avec les améliorations nécessaires à un confort contemporain.

Le domaine « Le Mondor », composé de seulement 32 villas, offre un environnement résidentiel particulièrement agréable, avec ses allées privées, ses espaces verts soigneusement entretenus et son atmosphère de voisinage paisible. Les écoles, commerces et transports sont facilement accessibles, tandis que le centre de Chaponost se rejoint rapidement.

Une maison chaleureuse et fonctionnelle, entourée de verdure, qui offre à la fois l'espace, la tranquillité et la proximité des commodités. Un cadre idéal pour une famille à la recherche d'une véritable qualité de vie à Chaponost.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre (en cours), sur la base des prix moyens des années 2021, 2022 et 2023, abonnements compris.

Ces coûts sont établis selon les caractéristiques du logement et une utilisation standard portant sur cinq usages : chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et auxiliaires.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr www.georisques.gouv.fr



AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

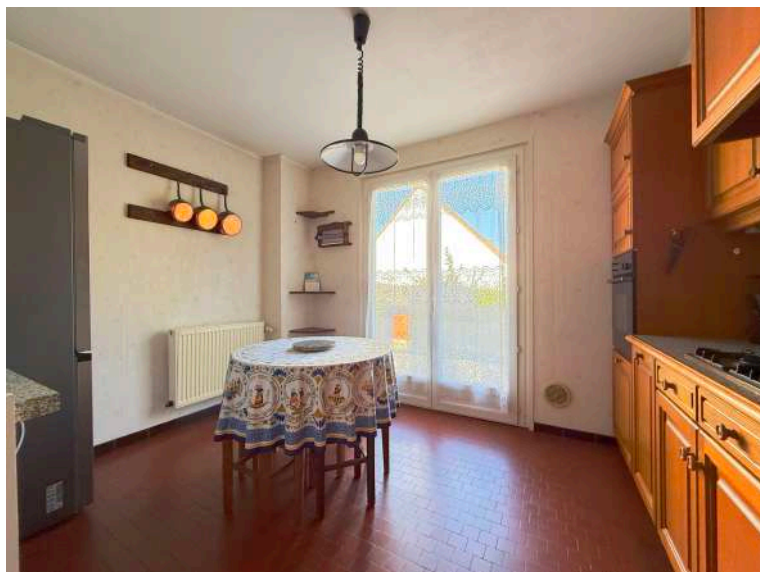
CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison T5	Rénovation:	2019	Surface:	120 m²
Taxe foncière/an:	1369 €	NB de pièces:	4	Chauffage:	Climatiseur / gaz
Cellier:	1	Double vitrage PVC:	Oui	Chambres :	4
Situation:	Sud/Ouest	Cuisine meublée & équipée:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	En cours
Bilan émission GES:	En cours	Places de Parking :	2 places	Garage :	Oui
Terrain:	510 m²	Salle de douche :	1	Fibre :	Oui
Toilette:	2				



AQUEDUCS IMMOBILIER.

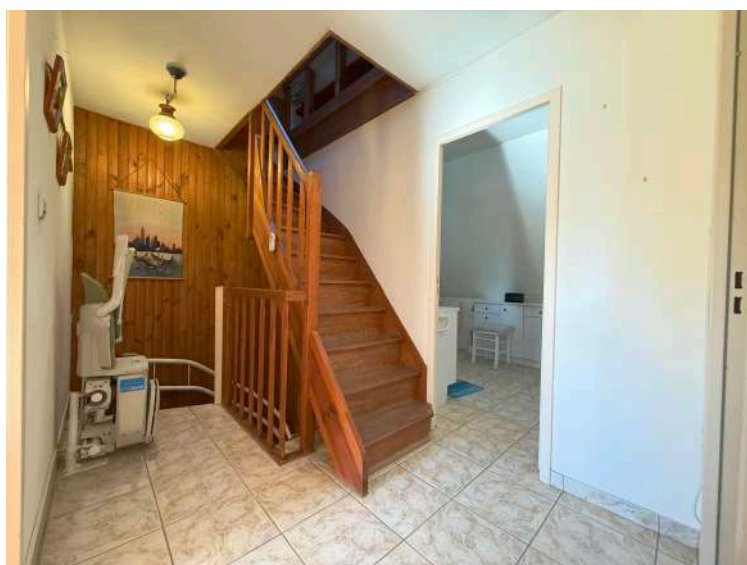
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



