AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON FAMILIALE de 142 m² À CHAPONOST - Le vieux



Bientôt-vendu
AGENCE de L'ANNEE 2025
FINALISTE

PRIX DE VENTE : 588 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr

211225 Fiche du bien à vendre

DESCRITPION

CHAPONOST - *Le vieux*

Au cœur de Chaponost, à deux pas des écoles, des commerces et des transports en commun, AQUEDUCS IMMOBILIER vous propose cette maison en pierre de 1935 qui a su garder tout son caractère. Elle offre 142 m² habitables sur deux niveaux et s'ouvre sur un jardin d'environ 500 m² exposé sud-est, où il fait bon vivre du printemps à l'automne.

Le rez-de-jardin, entièrement rénové en 2013 (électricité, plomberie, isolation et plâtrerie), forme une grande pièce de vie de 48,72 m², claire et conviviale, qui réunit la cuisine, la salle à manger et le salon. La cuisine Cuisinella en chêne apporte une vraie chaleur à l'ensemble. Elle est équipée d'une colonne avec four et micro-ondes encastrés, d'une plaque de cuisson gaz, d'une hotte inox et de nombreux rangements. Juste à côté, un grand cellier d'environ 20 m² avec un espace buanderie offre une place précieuse pour le rangement et l'entretien du linge. Deux portes-fenêtres ouvrent directement sur le jardin et laissent entrer la lumière toute la journée. Un WC indépendant et un placard sous l'escalier complètent ce niveau.

Un joli escalier hélicoïdal en bois mène à l'étage, qui dispose aussi de son propre accès par un escalier extérieur. On y trouve une terrasse d'environ 40 m² et un balcon de 12 m², parfaits pour le café du matin ou les dîners d'été. À l'intérieur, un couloir aux carreaux de ciment d'origine donne immédiatement le ton. Il dessert une bibliothèque de 13,71 m², agréable coin lecture ou bureau, et trois belles chambres de 15,12 m², 14,71 m² et 14,80 m², dont deux équipées de dressings sur mesure. L'étage compte également une salle de bains de 5 m² avec baignoire et meuble vasque, ainsi qu'un second WC.

Le jardin, clos et arboré, offre un cadre calme et verdoyant avec sa pelouse et son abri en bois. Il est piscinable. La cour permet de stationner deux véhicules.

Côté confort, la maison bénéficie d'un chauffage central au gaz. La chaudière, neuve depuis novembre 2025, produit aussi l'eau chaude. Les fenêtres sont en bois à double vitrage et les combles ont été isolés en 2010. La maison dispose aussi d'une VMC simple flux, du raccordement au tout-à-l'égout et de la fibre optique. La toiture est en très bon état.

Le bien sera vendu sur une parcelle d'environ 500 m² issue de la division d'un terrain d'environ 1 000 m². La contenance définitive sera fixée par le géomètre. La taxe foncière s'élève à 972 € par an.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 2 400 € et 3 290 € /an, 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

T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison familiale	**Construction:**	1935	**Surface:**	142 m²
Surface au sol :	142 m²	**NB de pièces:**	4	**Étage:**	1
Chambres :	3	**Bureau:**	Oui		
Terrain:	500 m²	**Piscine :**	Piscinable	**Cabane jardin :**	Oui
Environnement:	Pavillonnaire				
Places de Parking :	2 places	**Terrasse:**	Oui	**Balcon:**	Oui
Taxe foncière/an:	972 € / 2026			**Cellier:**	Oui
Chauffage:	Gaz	**Toilettes :**	2	**Chaufferie:**	Oui
Salle de bain:	1	**Cuisine meublée & équipée:**	Oui	**Fibre :**	Oui
Double vitrage:	Oui	**Huisseries :**	Bois / Alu		
Situation:	Sud/Est	**Terrasse :**	Oui		
Bilan émission GES:	D/49	**Bilan de consommation énergétique:**	222/D		
Assainissement :	Tout à l'égout				
Transports en commun TCL :	Ligne 14				

T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773


Au Bon Café



















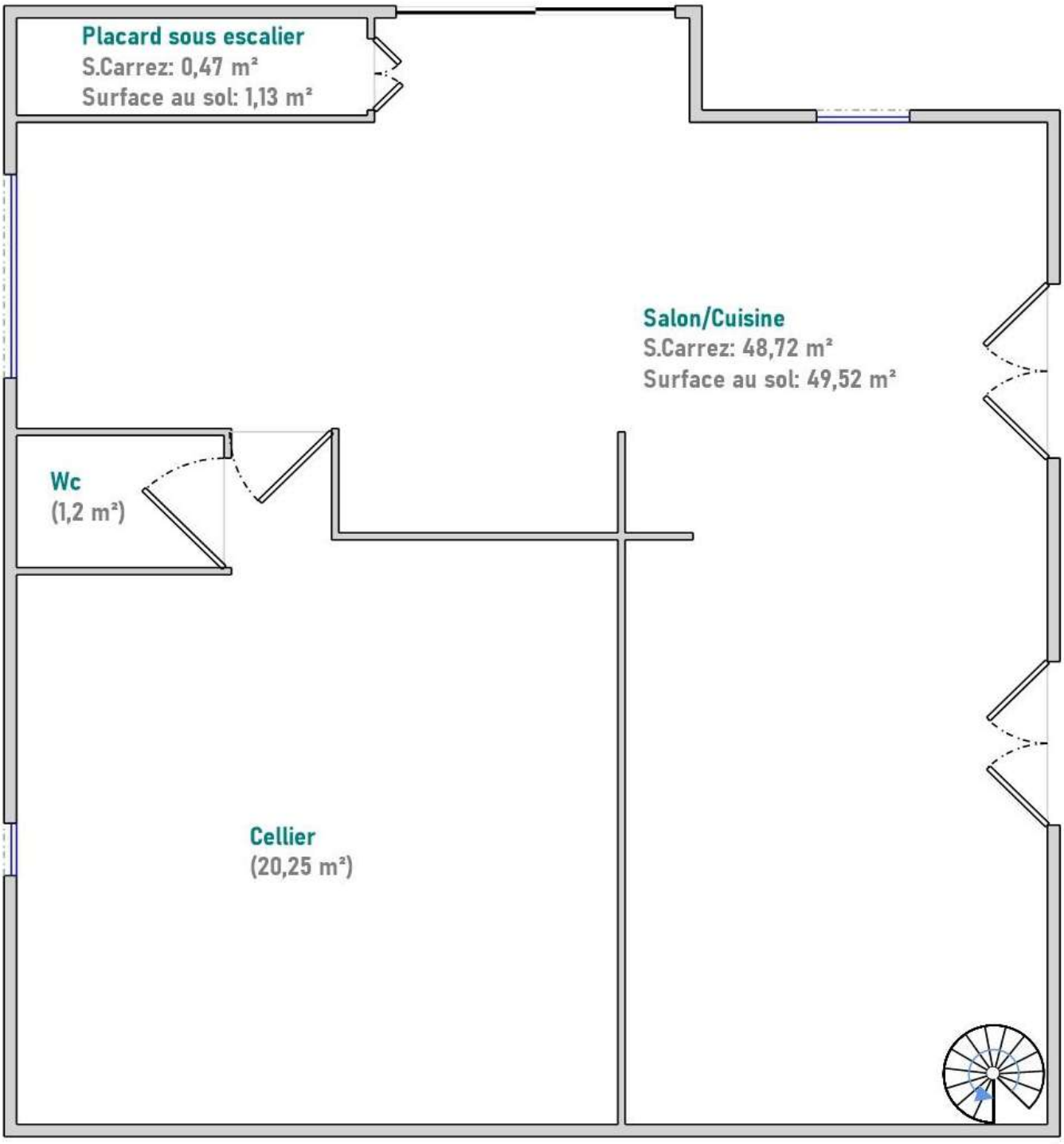




T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



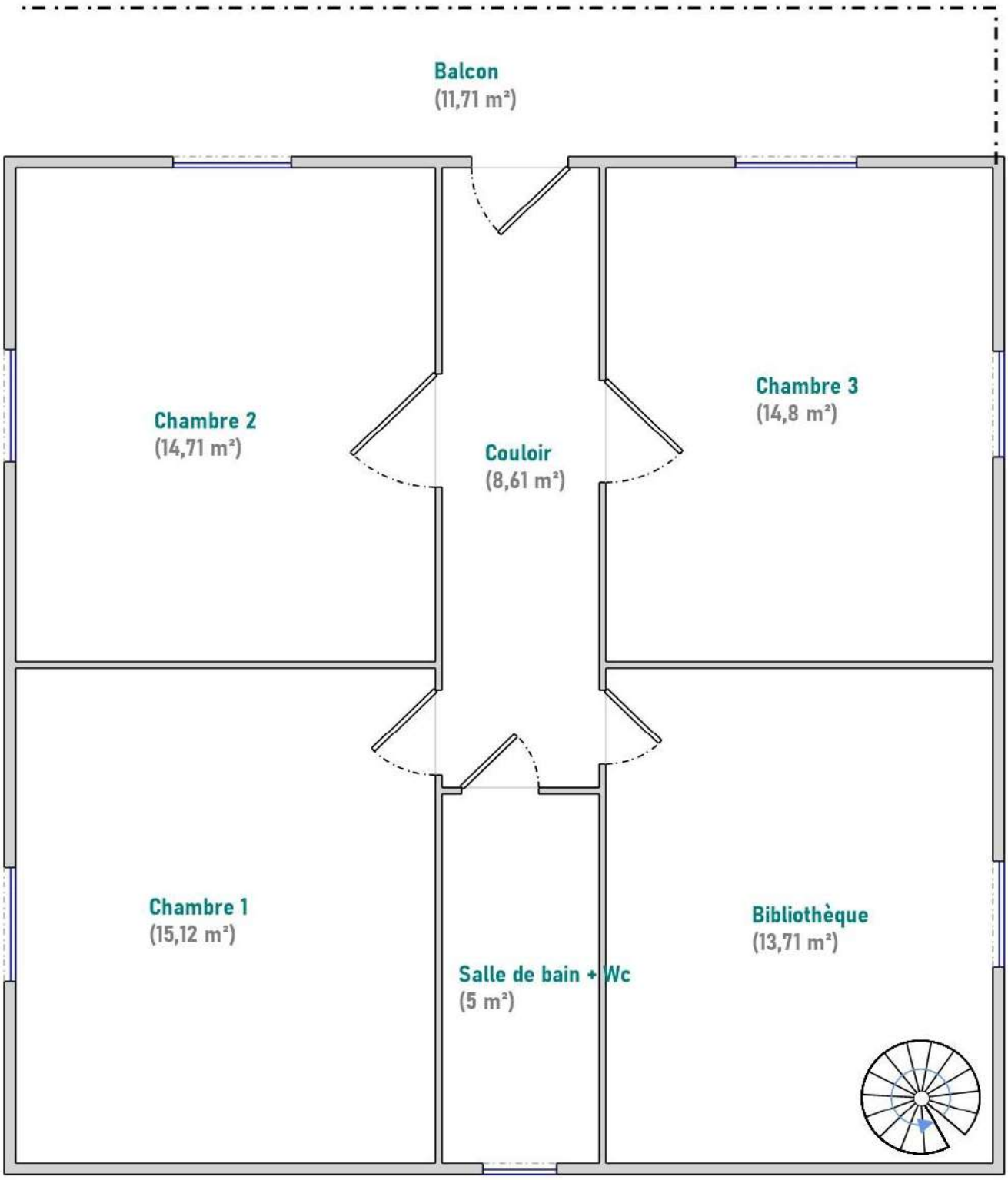




----- Rez de jardin -----

211225 Fiche du bien à vendre

T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



----- 1er étage -----

T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773