AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON DE 131,06 m² À VAUGNERAY



Bientôt-vendu
AGENCE de L'ANNÉE
2025 · 2026
LAURÉAT
2 ANNÉES CONSÉCUTIVES

PRIX DE VENTE : 499 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr

211225 Fiche du bien à vendre

DESCRITPION

VAUGNERAY – Maison familiale avec vue sur le Mont Verdun -

Dans un secteur résidentiel recherché et particulièrement calme sur les hauteurs de Vaugneray, découvrez cette agréable maison familiale de 131 m² habitables, implantée sur un magnifique terrain clos de 1 530 m², arboré, sans vis-à-vis et piscinable. Le jardin accueille notamment un superbe cèdre bleu centenaire qui confère au lieu un charme rare et une véritable identité.

La maison, orientée Est/Sud, offre une belle luminosité tout au long de la journée. Elle s'ouvre sur un hall d'entrée spacieux de 13,05 m² desservant un salon séjour traversant de 30,79 m², baigné de lumière et orienté Sud/Nord. La cuisine entièrement équipée de 16,52 m² peut facilement être ouverte sur le séjour pour créer une vaste pièce de vie contemporaine et conviviale.

L'espace nuit comprend trois chambres avec parquet, dont une avec placards intégrés, une salle d'eau, un toilette séparé, un dégagement fonctionnel ainsi qu'une chaufferie. Une salle de jeux de 28,55 m² offre un potentiel supplémentaire et peut être réhabilitée en quatrième chambre ou en suite parentale, les arrivées et évacuations étant déjà en place.

Un garage de 16,85 m² complète le bien, ainsi qu'une terrasse carrelée protégée par un auvent, idéale pour profiter des beaux jours en toute tranquillité. Trois places de stationnement extérieures sont également disponibles.

La maison bénéficie d'équipements récents et rassurants avec une pompe à chaleur installée en 2024, un poêle à bois neuf, une installation électrique refaite, une révision récente de la toiture et une isolation des combles réalisée fin 2025. Le bien est raccordé au tout-à-l'égout en parfaite conformité.

Depuis la propriété, vous profiterez d'une magnifique vue dégagée sur le Mont Verdun, véritable atout qui renforce le caractère privilégié de l'emplacement.

Quelques travaux de rafraîchissement permettront de révéler tout le potentiel de cette maison saine, lumineuse et idéalement située, parfaite pour une famille en quête d'espace, de calme et de nature à proximité des commodités.

Estimation des coûts annuels : Entre 1 880 € et 2 580 €.
(chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).
Prix moyen des énergies indexé sur l'année 2021 (abonnements compris).
Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : 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

AQUEDUCS IMMOBILIER.

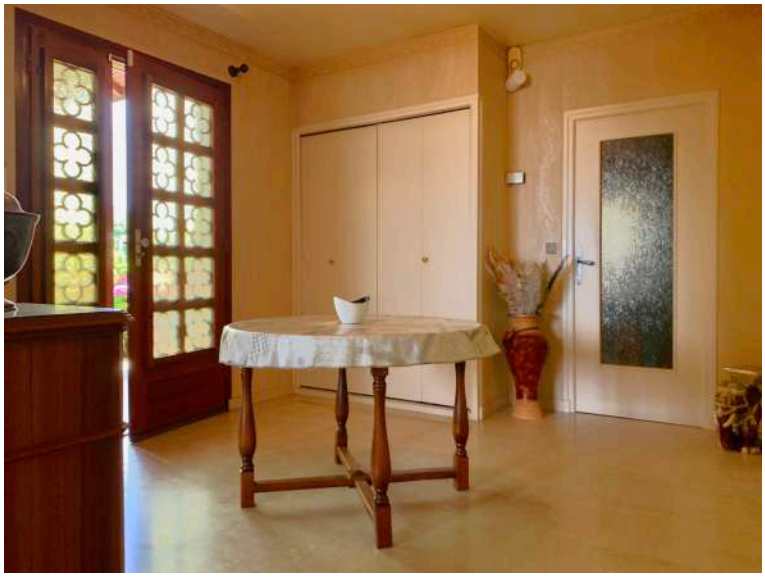
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison	Terrain:	1 530 m^2	Surface:	131,05 m^2
Charge par an:	0 €	NB de pièces:	6	NB de chambres:	3
Taxe foncière/an:	Env. 780 €	Garage:	Oui	Salle d'eau :	1
Situation:	Est /Sud/ Ouest	Terrasse:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	E / 254 kWh/m^2
Bilan émission GES:	B / 9 kgC02	Place de Parking :	3	Buanderie :	Oui

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

AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion













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

Lot	Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	Rdc	Entrée	13,05		
	Rdc	Dégagement	5,45		
	Rdc	Chambre 1	8,57		
	Rdc	Bureau	8,59		
	Rdc	Chambre 2	12,75		
	Rdc	Buanderie	28,55		
	Rdc	Chaufferie			2,59
	Rdc	W.C	1,77		
	Rdc	Salle d'eau	5,02		
	Rdc	Cuisine	16,52		
	Rdc	Séjour salle à manger	30,79		
	Rdc	Garage			16,85
	Rdc	Combles			
		TOTAL	131,06	0	19,44

Total des surfaces habitables	**131,06 m²** (cent trente et un mètres carrés six)

211225 Fiche du bien à vendre