



## Maison de village avec extérieur sur VOURLES

VOURLES 69390

**449 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Maison de village avec extérieur sur VOURLES

Découvrez votre havre de tranquillité au coeur de Vourles, à proximité de tous commerces et à quelques minutes seulement de Lyon. Guy Hoquet Vourles vous propose cette magnifique et originale maison, résultats de la restauration de l'ancienne boulangerie, lumineuse, de 5 pièces, offrant des espaces de vie généreux et un extérieur paisible, parfait pour une qualité de vie inégalée.

Avec ses 137m<sup>2</sup>, cette maison spacieuse est conçue pour accueillir votre famille et vos invités dans un confort optimal, espace repas, patio végétalisé et bassin, espace salon lumineux donnant sur le patio.

Au rez-de-chaussée, vous apprécierez une cuisine entièrement équipée de 15 m<sup>2</sup>, ouverte sur un vaste séjour de 29 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une buanderie pour plus de commodité. À l'étage, un espace cinéma de 19 m<sup>2</sup>, trois chambres accueillantes et une salle de bains moderne et confortable vous attendent.

Pour un confort thermique optimal, la maison est équipée de radiateurs électriques connectés et d'un poêle à granulés également connecté, vous permettant une parfaite maîtrise de vos dépenses énergétiques.

L'espace extérieur, agrémenté d'un bassin-fontaine, offre un cadre parfait pour vos moments de détente en plein air, seuls ou entre amis. La baie vitrée, équipée d'un bso, peut s'ouvrir complètement, constituant ainsi un espace intérieur-extérieur continu d'un seul tenant, idéal pour vos réceptions.

Un garage sécurisé avec porte automatique facilitera le stationnement de votre véhicule, pas toujours évident au centre du village.

Idéalement située, à la fois au centre et au calme, vous pourrez profiter de tous les services et activités de la commune, petite enfance, artistiques, sportives ou religieuses. Cette maison se trouve à proximité immédiate d'écoles réputées telles que le Collège Privé Louis Querbès et l'École Primaire Girard Desargues, ainsi que des transports en commun et des principaux axes routiers, vous offrant une vie riche et pratique.

N'attendez plus pour découvrir cette maison d'exception. L'équipe de Guy Hoquet Vourles est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet immobilier.

Prix de vente : 449 000 €, frais d'agence inclus à la charge du vendeur.

137.26 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	198 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1490€ et 2080€ au 01/01/2021

## Photos du bien



