



## Maison de plain-pied à Saint-Andéol-le-Château : confort moderne et frais de notaire réduits

BEAUVALLON 69700

**410 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Maison de plain-pied à Saint-Andéol-le-Château : confort moderne et frais de notaire réduits

Découvrez une opportunité unique à St-Andéol-le-Château, sur la charmante commune de Beauvallon. Ce nouveau projet de maison individuelle de plain-pied, vous propose un cadre de vie exceptionnel dans un petit lotissement paisible, à deux pas des écoles et du centre bourg.

Avec une surface habitable de 91m<sup>2</sup>, cette maison lumineuse offre trois belles chambres, un garage spacieux de 18,50m<sup>2</sup>, et un terrain plat de 450m<sup>2</sup> orienté Sud/Ouest pour profiter du soleil tout au long de la journée.

La construction respecte la dernière norme RE 2020, garantissant des prestations de haute qualité telles que la pompe à chaleur air/air réversible, les débords de toiture en PVC, les volets roulants électriques et baie vitrée en aluminium, assurant ainsi un confort optimal.

Pour votre tranquillité d'esprit, la construction est assurée par Villas Lespine avec garantie décennale et assurance dommages ouvrage. Vous bénéficierez également d'un accès rapide à Lyon et Saint-Étienne en seulement 25 minutes, et la gare de Givors se trouve à 15 minutes.

Le tout pour un coût de 410 000 € TTC, incluant taxes d'urbanisme, viabilités et raccordements. De plus, vous profiterez de frais de notaire réduits pour rendre votre acquisition encore plus avantageuse. Ne manquez pas cette chance de vivre dans un environnement calme et agréable tout en étant bien

connecté aux grandes villes environnantes.

Le prix de vente de ce bien est de 410 000€ et les honoraires sont à la charge du vendeur.

Votre agence Guy Hoquet vous invite à découvrir ce bien en prenant RDV avec l'un de nos agents.

Référence : 5553G.

Vous souhaitez vendre votre bien immobilier : maison, villa, appartement, terrain, ou local commercial. Contactez-nous sans plus attendre, pour une estimation GRATUITE et SANS ENGAGEMENT dans les secteurs suivants : Givors, Grigny, Loire-sur-Rhône, Echalas, Saint-Romain-en-Gier.

91 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Accès Ecole	10 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	43.25 m2
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé

Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Excellent
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-09-10 17:40:08
Diagnostic Energétique	Non

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



