



## Coquette maison rénovée avec terrasse, cellier et cave / Quartier Bans, Givors

GIVORS 69700

**278 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Coquette maison rénovée avec terrasse, cellier et cave / Quartier Bans, Givors

Située dans le quartier résidentiel et très calme de Bans, à Givors, cette maison ancienne entièrement rénovée vous propose un cadre de vie paisible tout en restant proche des commodités essentielles. Le bien, d'une superficie habitable d'environ 90 m<sup>2</sup>, a été repensé avec soin, et ne nécessite aucun travaux : vous n'aurez qu'à poser vos valises.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une pièce de vie chaleureuse et lumineuse, idéale pour vos moments de convivialité, ainsi qu'une cuisine d'environ 10 m<sup>2</sup>. Ce niveau comprend également un WC séparé et une salle d'eau spacieuse avec douche à l'italienne.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres, dont une chambre principale avec salle d'eau privative et accès à une superbe terrasse tropézienne d'environ 21 m<sup>2</sup>, offrant une totale intimité sans aucun vis à vis. Un coin bureau, un dégagement et un second WC viennent compléter cet étage.

Les volumes sont complétés par un cellier - buanderie spacieux de 20 m<sup>2</sup>, accessible par l'extérieur, parfait pour les besoins du quotidien ainsi que d'une cave voûtée de 15 m<sup>2</sup>, accessible depuis l'extérieur via un escalier en pierre : un véritable atout pour les amateurs de vin ou pour un espace de rangement supplémentaire.

À l'extérieur, vous bénéficierez d'une agréable terrasse, avec une surface totale de 80 m<sup>2</sup>, dans un

environnement serein, sans aucune nuisance ainsi que d'un local pour ranger ses poubelles et un puits.

Côté localisation, la maison est idéalement positionnée : à 3 minutes de l'écoles élémentaire Gabriel Péri et du collège Paul Vallon; à moins de 5 minutes du centre-ville de Givors (commerces, gare, services); et à moins de 10 minutes des accès autoroutiers A7 et A47, facilitant vos trajets vers Lyon, Saint-Étienne ou Vienne.

Chauffage individuel au gaz, menuiseries en double vitrage PVC, toiture refaite, chaudière gaz changée récemment, diagnostics énergétiques en D : cette maison allie le charme de l'ancien, des prestations modernes et une situation géographique de premier choix.

Cette maison vendu au prix de 278 000 €, et les honoraires sont à la charge du vendeur.

Ne manquez pas cette opportunité unique dans un secteur paisible. Contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5641G.

Vous souhaitez procéder à la mise en vente de 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, Chasse sur Rhône, Echaldas, Saint Romain en Gier, Rive de Gier.

90 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	2 sde
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès Ecole	3 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) d'eau	2
WC	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Date ERP	2025-05-12 20:39:22
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	218 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien





