



## Maison familiale 4 chambres avec suite parentale, jardin, garage et terrasse

GIVORS 69700

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Maison familiale 4 chambres avec suite parentale, jardin, garage et terrasse

EN EXCLUSIVITÉ DANS VOTRE AGENCE GUY HOQUET GIVORS !

Située au calme, cette maison familiale de 110m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux combine confort moderne, volumes généreux et emplacement stratégique. À seulement 2 minutes des écoles, 5 minutes du collège, 7 minutes de la gare de Givors-Ville, et à moins de 5 minutes de l'autoroute A47, elle bénéficie d'un cadre de vie privilégié, à la fois paisible et parfaitement connecté.

Édifiée en 2007 sur une parcelle de 257m<sup>2</sup>, cette maison mitoyenne d'un seul côté séduit dès l'entrée par son état irréprochable et sa fonctionnalité. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une spacieuse pièce de vie traversante de 30m<sup>2</sup>, baignée de lumière naturelle et prolongée par une belle terrasse de 23m<sup>2</sup>, idéale pour les repas en extérieur ou les moments de détente. Indépendante et entièrement équipée, la cuisine fermée permet de cuisiner dans un espace parfaitement aménagé, séparé de la pièce de vie. Une suite parentale de 16m<sup>2</sup>, avec sa salle d'eau privative, complète ce niveau, ainsi qu'un WC séparé, apportant un confort supplémentaire au quotidien.

À l'étage, le coin nuit distribue trois chambres confortables, allant de 11 à 14m<sup>2</sup>, ainsi qu'une salle de bains et des toilettes indépendantes, offrant une parfaite autonomie pour les enfants ou les invités. Chaque espace a été pensé pour garantir une circulation fluide et une vie de famille agréable.

Vous profiterez d'un espace extérieur aménagé à l'avant de la maison, exposé ouest, agréable le matin, et l'espace jardin avec terrasse exposé à l'est, permettant de profiter de la fin de journée sans trop de chaleur.

La maison dispose de nombreux atouts techniques et de confort : un système de chauffage performant combinant pompe à chaleur récente (installée en 2020), climatisation et poêle à granulés, des menuiseries en PVC double vitrage avec volets roulants électriques, un portail motorisé, un garage fermé de 24m<sup>2</sup>, ainsi qu'un stationnement privatif. L'ensemble est parfaitement entretenu, sans travaux à prévoir, et classé en catégorie C pour sa performance énergétique.

Cette maison est une opportunité rare sur le secteur pour une famille recherchant un bien de qualité, offrant espace, confort et proximité immédiate des commodités essentielles.

Le prix de vente est fixé à 299 000 € et les honoraires sont à la charge du vendeur. Ne manquez pas cette opportunité unique et contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5657G.

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, Brignais, Vourles, Charly, Irigny.

110 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	30 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2007
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Mixte
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-01 06:00:44
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie	

finale	78 kWh/m2 par an
--------	------------------

Conso Energ	119 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

Surface terrain	257 m2
-----------------	--------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 770€ et 1100€

## Photos du bien







