



## Maison T4 rénovée et moderne sur les Hauteurs de Givors

GIVORS 69700

**285 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Maison T4 rénovée et moderne sur les Hauteurs de Givors

Située dans un quartier résidentiel calme et recherché de Givors, cette maison mitoyenne d'un seul côté offre un cadre de vie agréable à proximité immédiate des arrêts TCL et 3 minutes en voiture de la gare ainsi que du centre commercial Givors 2 Vallées.

Entièrement rénovée en 2015 (toiture, façade, isolation, menuiseries), cette maison vous séduira dès l'entrée par ses volumes et sa fonctionnalité. Le rez-de-chaussée accueille une belle pièce de vie lumineuse composée d'un salon et d'une cuisine ouverte aménagée et entièrement équipée, le tout ouvert sur la salle à manger, pour un espace convivial d'environ 33 m<sup>2</sup>. Une climatisation réversible assure le confort été comme hiver. Un WC indépendant complète ce niveau.

À l'étage, vous trouverez trois chambres, toutes équipées de placards muraux intégrés, dont deux disposent d'une climatisation réversible individuelle, idéale pour les nuits d'été. Une salle d'eau moderne, un dressing pratique, et un dégagement optimisé complètent l'étage.

À l'extérieur, profitez d'un jardin joliment entretenu, avec deux terrasses joliment carrelées permettant de savourer les beaux jours à toute heure. Le tout est édifié sur un terrain de 346 m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis, garantissant tranquillité et intimité.

Le confort de cette maison est renforcé par une pompe à chaleur air/air, un adoucisseur d'eau, des volets roulants et portail électriques, ainsi qu'un système d'isolation complet (toit et murs).

Un garage/sous-sol de 40 m², accessible à la fois depuis l'intérieur et l'extérieur, complète ce bien rare, offrant de nombreuses possibilités de stockage ou d'aménagement selon vos besoins. Vous aurez de plus la possibilité de rentrer deux voiture à l'intérieur de la propriété.

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 285 000 € et les honoraires sont à la charge du vendeur. Ne manquez pas cette opportunité unique et contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5666G-1.

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.

81 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès Ecole	3 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1983
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-28 14:24:26
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	90 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien









