



## Maison Type 5 de 120m<sup>2</sup> avec garage et jardin sur la commune de Saint-Fons

SAINT FONS 69190

**350 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Maison Type 5 de 120m<sup>2</sup> avec garage et jardin sur la commune de Saint-Fons

En EXCLUSIVITE au sein de votre Agence Guy Hoquet GIVORS !

Venez découvrir cette jolie maison familiale située au coeur du secteur très recherché des Clochettes, à Saint-Fons. Nichée dans un petit lotissement calme et soigné, cette maison mitoyenne des années 80 bénéficie d'un environnement paisible tout en offrant une proximité immédiate avec les commodités essentielles.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un espace de vie lumineux comprenant un salon doté de deux portes-fenêtres donnant sur l'extérieur, offrant une agréable luminosité. La cuisine indépendante, spacieuse et fonctionnelle, est accompagnée d'une buanderie très pratique. Le rez-de-chaussée comprend aussi une chambre, un hall d'entrée, un couloir, ainsi qu'un WC avec vasque. Vous y trouverez également un garage fermé accessible par la maison, parfait pour stationner un véhicule ou pour créer un espace de stockage supplémentaire, ainsi qu'une extension, actuellement utilisé en cuisine, donnant accès directement à l'extérieur.

À l'étage, l'espace nuit propose trois chambres, chacune offrant de belles surfaces, ainsi qu'une salle de bains et un second WC indépendant. L'ensemble a été entretenu avec soin avec des fenêtres en double vitrage PVC, des volets roulants électriques et un système de chauffage au gaz et une climatisation reversible au rez-de-chaussée assurant un confort optimal en toute saison.

Implantée sur une parcelle de 306 m<sup>2</sup>, la maison propose un jardin verdoyant, intime et sans vis-à-vis, idéal pour les repas en extérieur, les jeux d'enfants ou simplement pour profiter du calme du quartier. Une terrasse de 30 m<sup>2</sup> complète agréablement les espaces extérieurs.

L'emplacement est un véritable atout : vous êtes à 2 minutes à pied de l'école Jean Guehenno, à 5 minutes à pied du collège Alain, à proximité immédiate des transports en commun (bus TCL ligne 60 et 93, tramway T4 à 8 minutes à pied, futur tramway T10 à 2 minutes à pied), des commerces du quotidien, des parcs, de l'hôpital et des axes routiers permettant un accès rapide à Lyon ou aux communes voisines.

Le prix de vente de ce bien est fixé à 350 000€ et les honoraires sont à la charges du vendeur.

Votre agence Guy Hoquet vous invite à découvrir cet appartement en prenant un RDV avec l'un de nos agents sans plus tarder avec la référence : 5693G.

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, Echalas, Saint Romain en Gier, Brignais, Vernaison, Vourles, Charly, Millery.

|                    |            |            |       |              |
|--------------------|------------|------------|-------|--------------|
| 120 m <sup>2</sup> | 5 pièce(s) | 4 chambres | 1 sdb | 1 parking(s) |
|--------------------|------------|------------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Exposition          | Sud                |
| Lotissement         | Oui                |
| Nombre étages       | 1                  |
| Accès Ecole         | 2 min              |
| Bien en copropriété | Non                |
| Jardin              | Oui                |
| Année construction  | 1987               |
| Neuf - Ancien       | Ancien             |
| Vis-à-vis           | Non                |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Assainissement         | Tout à l'égout      |
| Salle(s) de bains      | 1                   |
| WC                     | 2                   |
| Cuisine                | Aménagée/équipée    |
| Type Chauffage         | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur           |
| Mode Chauffage         | Mixte               |
| Eau chaude             | Chaudière           |
| Etat intérieur         | Bon                 |
| Cheminée               | Conduit existant    |
| Nombre de terrasse     | 1                   |
| Type de Stationnement  | Garage Fermé        |
| Nombre places parking  | 1                   |
| Nombre garages/Box     | 1                   |
| Piscine                | Non                 |
| Sous-sol               | Non                 |
| Gardien                | Non                 |
| Date ERP               | 2025-11-21 13:22:52 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 193 kWh/m2 par an   |
| Surface terrain        | 306 m2              |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





