



## RARE SUR LE SECTEUR T4 DEUX CHAMBRES DE 87 m<sup>2</sup> EN REZ-DE-JARDIN AVEC TERRASSES & PISCINE

CRAPONNE 69290

**349 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
BRINDAS

54 rue du Vieux Bourg  
69126 BRINDAS

09 83 91 70 20

## RARE SUR LE SECTEUR T4 DEUX CHAMBRES DE 87 m<sup>2</sup> EN REZ-DE-JARDIN AVEC TERRASSES & PISCINE

En exclusivité : Situé sur la commune de Craponne, au sein d'une petite copropriété intimiste de seulement 6 lots d'habitation, venez découvrir ce bel appartement 4 pièces de 87 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin, offrant un cadre de vie privilégié entre confort moderne et espaces extérieurs exceptionnels.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une superbe pièce de vie traversante de 55 m<sup>2</sup>, comprenant un séjour spacieux avec cuisine ouverte entièrement équipée. Le coin nuit se compose de deux chambres (possibilité 3), une salle de bain avec baignoire, vous profiterez aussi d'un cellier.

Côté extérieur, le bien dispose de deux terrasses aux expositions idéales :

Une première terrasse d'environ 70 m<sup>2</sup> avec piscine privative chauffée, parfaite pour vos moments de détente et de convivialité,

une seconde terrasse de 20 m<sup>2</sup> exposée plein Sud, accessible depuis la cuisine, idéale pour profiter des beaux jours.

Issu de la réhabilitation complète d'une bâtisse ancienne il y a 13 ans, cet appartement allie charme de l'ancien à l'extérieur et prestations modernes. Aucun travaux à prévoir.

Vous bénéficierez également d'une cave privative de plus de 14 m<sup>2</sup> et de deux places de stationnement au sein de la copropriété.

Idéalement situé, à proximité immédiate des écoles, commerces, équipements sportifs et transports en commun (bus TCL à 5 minutes à pied), vous rejoignez facilement le centre-ville ainsi que Lyon.

Un bien rare, offrant volumes, extérieurs et potentiel d'évolution ? à visiter sans tarder !

Prix : 349 000 €

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord
Nombre étages	2
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	24
Charges annuelles (ALUR)	796 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	48.12 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2013
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Nord
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-03-26 10:31:30
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie	

finale	90 kWh/m2 par an
--------	------------------

Conso Energ	172 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1400€ et 1950€

## Photos du bien



