



Maison Vaugneray 4 pièce(s) 103 m2

Vaugneray 69670

455 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BRINDAS**

54 rue du Vieux Bourg
69126 BRINDAS

09 83 91 70 20

Maison Vaugneray 4 pièce(s) 103 m2

Votre agence GUY HOQUET BRINDAS vous propose en EXCLUSIVITÉ, sur la commune de Vaugneray, cette agréable maison d'une surface de 103 m² (loi Carrez), édifiée sur une parcelle de 443 m², offrant une vue imprenable sur les Monts du Lyonnais.

Située dans un environnement calme et résidentiel particulièrement apprécié, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié, à seulement quelques minutes à pied du centre de Vaugneray, de ses commerces, des établissements scolaires, des services de proximité et de l'ensemble des commodités. Vous profiterez également de la proximité de la ligne de bus 147, accessible en une dizaine de minutes à pied, permettant de rejoindre facilement Gorge de Loup et facilitant ainsi vos déplacements quotidiens vers Lyon et ses environs.

Dès l'entrée, vous serez séduits par les volumes généreux et la luminosité qui caractérisent cette maison. De plain-pied, elle propose une vaste pièce de vie d'environ 52 m², comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte, créant un espace chaleureux et convivial, idéal pour recevoir famille et amis. De larges ouvertures donnent directement accès à la terrasse et au jardin, assurant une agréable continuité entre les espaces intérieurs et extérieurs. Un WC indépendant complète ce niveau.

Grâce à son exposition plein SUD et à sa vue panoramique dégagée sur les Monts du Lyonnais, la pièce de vie bénéficie d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée, offrant un cadre de vie lumineux et particulièrement agréable en toute saison.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres confortables, dont une chambre parentale

disposant d'un espace bureau et d'un dressing, idéal pour le télétravail ou pour bénéficier d'un rangement optimisé. Vous trouverez également une salle de bains fonctionnelle ainsi qu'un second WC indépendant.

À l'extérieur, le jardin vous permettra de profiter pleinement des beaux jours dans un environnement paisible, tout en admirant une vue exceptionnelle sur les paysages environnants. La parcelle offre un espace agréable, facile à entretenir et parfaitement adapté aux repas en extérieur, aux jeux des enfants ou aux moments de détente.

Enfin, un garage fermé de 15 m² vient compléter les prestations de cette maison et offre un espace de stationnement sécurisé ainsi qu'un espace de stockage supplémentaire.

À découvrir sans tarder !

103 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	0 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	138 kWh/m ² par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	2013
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	0
WC	2

Nb Lots Copropriété	2
---------------------	---

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
--	---------------------------

Surface terrain	443 m2
-----------------	--------

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1340€ et 1850€ au 01/01/2021

Photos du bien





