



## Maison en Pierre en vente à SAINT PRIEST LA VETRE

NOIRETABLE 42440

**395 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON**

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

**0477243046**

## Maison en Pierre en vente à SAINT PRIEST LA VETRE

A 20 MINUTES DE BOEN SUR LIGNON

Venez découvrir cette magnifique bâtisse rénovée entièrement, dans un cadre champêtre au calme au milieu de la nature.

Proche de toutes commodités car située à 3 min de la ville de Noirétable (St Priest la Vêtre) et à moins de 10 min de l'accès Autoroute A89 (direction Lyon ? Saint Etienne et Clermont Ferrand).

Son style ancien fait de pierres et de bois vous fera voyager à travers le temps, tout en gardant le côté moderne avec ses volumes et sa rénovation.

Elle se compose en deux parties, car ce bien était utilisé comme gîte avant travaux et pourrait être à nouveau utilisé pour cette activité.

La première partie accueille une magnifique cuisine avec une très belle pièce de vie agrémentée de sa cheminée à foyer ouvert ou fermé selon ses envies et donnant sur un magnifique patio extérieur, à l'étage une pièce de jeux, un bureau avec WC, une salle de bains, et une salle de sports avec Sauna/hammam, ainsi qu'un grand grenier aménagé d'environ 73m<sup>2</sup> viennent compléter ce bien.

La deuxième partie équipée d'une pièce brute pouvant servir de lieu de réception entre amis, et de trois chambres toutes équipées de WC et de salles d'eau indépendantes.  
La rénovation a été faite par des artisans locaux avec des matériaux de qualité, son système de chauffage

à deux ans et son système d'assainissement contient une fosse toutes eaux également récentes.

De plus, son terrain fleuri très propre, toujours entretenu et pourvu d'arbres fruitiers contient une ancienne grange rénovée en abris pour garer ses véhicules et entreposer son matériel avec un balcon ouvert pouvant servir de lieu d'accueil pour une réception entre amis, et un atelier en pierre de 27 m<sup>2</sup> avec son étage complète les dépendances.

Produit rare sur le secteur sans travaux et aménageable de suite.

Elle est proposée à l'achat pour 395 000 €. Les frais d'agence sont à la charge du vendeur.

L'énergie et sa consommation deviennent des critères d'achat dont il faut tenir compte. Cette maison a une classe énergétique D (238 kWh/m<sup>2</sup>/an). Quant à la classe climat, cette dernière est notée B, impliquant de faibles émissions de gaz à effet de serre (de l'ordre de 7 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 3 420 € et 4 670 € en 2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet BOEN-SUR-LIGNON vous invite à découvrir ce bien à vendre en prenant RDV avec l'un de nos négociateurs immobilier.

300 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	3 sde
--------------------	-------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	4 km
Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3

WC	5
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2022-08-17 13:31:33
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	238 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3420€ et 4670€ au 01/01/2021

Photos du bien



