



## Maison de plain-pied comprenant 5 chambres plus studio indépendant et jolie piscine chauffée

COLOMBIER SAUGNIEU 69124

**415 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET TIGNIEU**

45 Route de Crémieu  
38230 Tignieu-Jamezieu

**0474903030**

## Maison de plain-pied comprenant 5 chambres plus studio indépendant et jolie piscine chauffée

Rare à la vente, à découvrir en exclusivité dans votre agence Guy Hoquet Tignieu à vos côtés depuis 2010, à proximité de LYON, cette grande villa d'environ 170 m<sup>2</sup> habitables, entièrement de plain-pied, comprenant 5 chambres, une grande pièce de vie avec cuisine toute équipée, un terrain de près de 1150 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée, et un studio indépendant d'environ 45 m<sup>2</sup> moderne.

En rentrant, vous serez tout de suite séduits par la pièce à vivre traversante, très lumineuse, qui vous donnera accès à un bel espace extérieur bien arboré et carrelé avec piscine chauffée de marque « Alliance » en 8\*4. Côté nuit, la maison est équipée de 5 chambres, dont l'une sert actuellement de dressing, d'une salle de douche moderne et d'un WC séparé. Vous trouverez également un espace buanderie.

Pour les soirées en famille ou entre amis, une belle terrasse bois avec auvent en charpente traditionnelle vous permettra de profiter de l'extérieur en toute tranquillité, sans parler du terrain de pétanque qui n'attend plus que ses joueurs.

L'atout supplémentaire de cette villa de 1998 se situe à l'entrée, avec son studio totalement indépendant d'environ 45 m<sup>2</sup>, moderne et tout équipé, avec belle hauteur sous plafond. Il se compose d'un placard/dressing et d'une jolie salle de bain avec WC et baignoire balnéo. Pour compléter cet espace, vous pourrez profiter d'une terrasse devant la baie vitrée, et d'un espace arboré à l'arrière.

Atout non négligeable en rendement locatif, puisqu' une nuit à proximité de l'aéroport peut se louer 80/100 € la nuit en airbnb. Un bel espace privé qui servira aussi à accueillir la famille ou les amis.

Pas de garage.

Contactez Mr BERNASCONI, agent commercial, pour vite organiser votre visite.

170 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Electrique
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	267 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué



Photos du bien









