



## Superbe maison traditionnelle de plain pied de type T4 avec garage et piscine sur les hauteurs de GIVORS

GIVORS 69700

**435 750 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Superbe maison traditionnelle de plain pied de type T4 avec garage et piscine sur les hauteurs de GIVORS

Localisée dans le Lieu-dit " Le Bouchage", sur les hauteurs de GIVORS, dans un environnement calme et privilégié, votre Agence GUY HOQUET GIVORS vous propose cette magnifique maison de construction traditionnelle de plain-pied qui dénombre 4 pièces sur plus de 110m<sup>2</sup> habitable et d'une parcelle de 495 m<sup>2</sup> de terrain avec piscine.

Cette jolie maison dispose d'une entrée avec un dressing et un placard à chaussures. Celle-ci donne accès à un spacieux salon séjour équipé d'un poêle à bois installé en mars 2023; ouvert sur une véranda isolée et chauffée, entièrement vitrée qui permet une vue dégagée sur le jardin et notamment sur la superbe piscine (4mx8m).

La cuisine refaite avec goût en 2015, entièrement aménagée et équipée, donne accès à l'autre partie du jardin avec son kiosque, idéal pour profiter des beaux jours qui arrivent.

Le dégagement dessert trois chambres dont deux avec placards muraux, un WC indépendant et une salle d'eau entièrement refaite sur mesure avec un plan de travail et une spacieuse douche.

Parmi les plus, vous bénéficiez d'un bureau de 7.50m<sup>2</sup>, d'un garage de près de 30m<sup>2</sup>, d'un local technique pour la piscine qui est actuellement traitée au chlore mais qui dispose de tout l'équipement pour la traiter au sel; ainsi que d'une serre pour rentrer vos plantes l'hiver.

Egalement, la maison dispose de panneaux solaires installés en fin d'année 2022 et garantis pendant

25ans.

La façade a été entièrement refaite en 2012 et la toiture en 2015.

L'ensemble des menuiseries sont en aluminium; et les volets sont roulants électriques et centralisés.

La porte de garage et le portail sont également électriques.

Pour finir, vous profiterez d'une jolie terrasse avec store électrique et d'une spacieuse entrée pavée pour stationner un véhicules à l'intérieur de la propriété ainsi qu'un garage fermé de près de 30m<sup>2</sup> vous permettant de stationner deux véhicules.

Cette maison dispose d'une parcelle de terrain de 495 m<sup>2</sup> plat, clos et sans vis à vis,

Le prix de vente de cette villa est de 435 750€ et les honoraires sont à la charge du vendeur.

Prenez rendez-vous avec l'un de nos agents pour une première visite. Réf : 5527G-1

POUR TOUT PROJET DE VENTE SUR LES SECTEURS DE GIVORS, GRIGNY, CHASSE SUR RHÔNE, LOIRE SUR RHONE, ECHALAS, SAINT ROMAIN EN GIER, Contactez votre agence GUY HOQUET GIVORS AU 04.78.07.44.00

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

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	23.8 m2
Jardin	Oui
Année construction	1982
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1

WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	NORD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
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 1110€ et 1560€ au 01/01/2021

## Photos du bien





