



## VENTE : maison de 6 pièces (152 m<sup>2</sup>) à SAIL SOUS COUZAN

BOEN SUR LIGNON 42130

**280 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON**

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

**0477243046**

## VENTE : maison de 6 pièces (152 m<sup>2</sup>) à SAIL SOUS COUZAN

MAISON AVEC DEPENDANCE - SUR LES HAUTEURS DE BOEN SUR LIGNON

Nous vous proposons de découvrir cette belle maison traditionnelle, parfaitement entretenue, d'une surface d'environ 151 m<sup>2</sup> située dans le charmant village de Sail-sous-Couzan (5 minutes de Boën).

Cette villa se compose d'une agréable pièce de vie avec un accès direct à une grande terrasse, d'une cuisine équipée, d'un salon avec accès à un petit patio, de quatre chambres, deux salles de bains et 2 WC indépendants.

Une charmante dépendance, aménagée dans une ancienne loge de vigne, est également vendue avec la maison. Elle se compose d'un atelier, d'une pièce de vie, d'une chambre avec salle d'eau et d'une belle terrasse bois indépendante en partie couverte. Cet aménagement peut vous permettre d'accueillir amis et famille en toute tranquillité ou bien créer une activité de gîte.

Côté dépendances : Un sous-sol complet comprenant un hall d'entrée avec un coin bureau, un grand garage avec station de lavage, une grande pièce avec WC, douche et point d'eau qui pourrait servir à de multiples usages ainsi qu'une partie chaufferie (1 chaudière bois/1 chaudière Fuel ? installation performante) et pour finir une très belle cave voûtée où vous pourrez organiser des moments conviviaux entre amis.

Côté extérieur : La maison dispose d'un magnifique terrain arboré et clos de 2011 m<sup>2</sup> ainsi qu'une terrasse

abritée sur la façade principale de la maison et un petit patio côté salon. Un hangar avec un partie abri bois et une grande allée goudronnée complètent ce bien.

Cette maison est située à deux minutes des écoles. Côté transports, on trouve la gare Boën-sur-Lignon à moins de 10 minutes à pied. Les autoroutes A72 (Saint-Etienne - Clermont Ferrand) et A89 (Lyon - Saint Etienne) et la nationale N82 sont accessibles à moins de 17 km. Le cinéma L Entract vous accueille à quelques minutes à peine pour vos loisirs, tout comme une bibliothèque. Il y a aussi des restaurants, des commerces, des boulangeries, un supermarché, deux boucheries charcuteries et un bureau de poste. Enfin, le marché Centre-Ville anime les environs tous les jeudis matin.

Son prix de vente est de 280 000 €. Les frais d'agence sont à la charge du vendeur.

Respectivement estimées à 232 kWh/m<sup>2</sup>/an et 36 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, la classe énergétique comme la classe climat sont toutes les deux notées D. Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 820 € et 2 510 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 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 cette maison en vente en prenant RDV avec l'un de nos négociateurs immobilier.

151 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Distance Commerces	1 km
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	10 min
Jardin	Oui
Année construction	1985
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Mixte
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-05-21 10:30:38
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	232 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1820€ et 2510€ au 01/01/2021

## Photos du bien



