



## A VENDRE : Villa de 198 m<sup>2</sup> à Chatonnay

SAINT JEAN DE BOURNAY 38440

**490 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier  
38300 Bourgoin-Jallieu

**04 74 43 32 06**

## A VENDRE : Villa de 198 m<sup>2</sup> à Chatonnay

Exclusivité GUY HOQUET Bourgoin Jallieu, à vos côtés depuis 2013, nous vous proposons à la vente une magnifique villa située à Chatonnay (38440), dans un cadre calme et paisible.

Cette villa vous séduira par ses généreux espaces et son confort moderne. Avec une surface habitable de 198 m<sup>2</sup>, elle est idéale pour accueillir une famille en quête de tranquillité tout en restant proche des commodités.

Dès l'entrée, vous serez charmé par l'agencement fluide et harmonieux de la maison. La propriété dispose de quatre belles suites parentales, dont les superficies varient de 13 m<sup>2</sup> à 24 m<sup>2</sup>, chacune offrant son propre espace d'intimité. La cuisine, entièrement aménagée et équipée, est ouverte sur une grande pièce de vie, parfaite pour partager des moments conviviaux. Un cellier vient compléter les espaces de rangement, tandis qu'un bureau vous permettra de travailler dans un cadre serein. Vous trouverez également trois toilettes pour plus de confort au quotidien.

**\*\*Côté confort, la maison n'a rien laissé au hasard :\*\***

- Chauffage au sol pour une chaleur douce et uniforme
- Climatisation réversible pour un confort en toute saison
- Fenêtres en PVC double vitrage garantissant une isolation thermique et phonique optimale
- Volets roulants renforçant encore cette isolation

À l'extérieur, vous serez enchanté par le jardin verdoyant de 1 000 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une piscine, idéal pour se rafraîchir lors des journées ensoleillées. Deux terrasses vous permettront de profiter de repas en

plein air ou de moments de détente en famille ou entre amis. Un garage est également inclus, offrant une solution de stationnement pratique.

Située dans un quartier calme, cette maison se trouve à seulement cinq minutes des écoles, notamment l'École Primaire le Bourg, ainsi que des commerces, vous offrant un cadre de vie agréable et pratique. L'accès à l'autoroute A43 est également facile, facilitant vos déplacements.

**\*\*Côté performance énergétique :\*\***

- Classe énergétique : C (139 kWh/m<sup>2</sup>/an)
- Classe climatique : B (6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)
- Dépenses annuelles d'énergie estimées entre 1 288 € et 1 743 € (en 2015)

Le tout pour un prix de vente de 490 000 €, frais d'agence inclus à la charge du vendeur.

**\*\*Pour plus d'informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, consultez le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).**

Pour organiser une visite ou obtenir plus d'informations, contactez sans attendre votre agence immobilière

Guy Hoquet BOURGOIN JALLIEU.

Nous serons ravis de vous accompagner dans votre projet immobilier.

Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire d'une villa d'exception à Chatonnay !

198 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	4 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

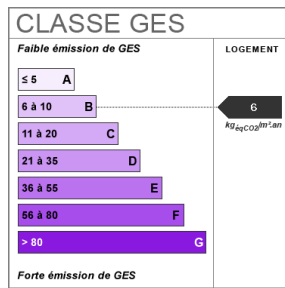
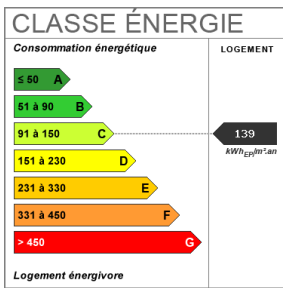
Lotissement	Non
Distance Commerces	5 km
Distance Train	15 km
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2008
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

---

Salle(s) de bains	4
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2019-04-10 16:50:21
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	139 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Le calme et grande superficie de maison

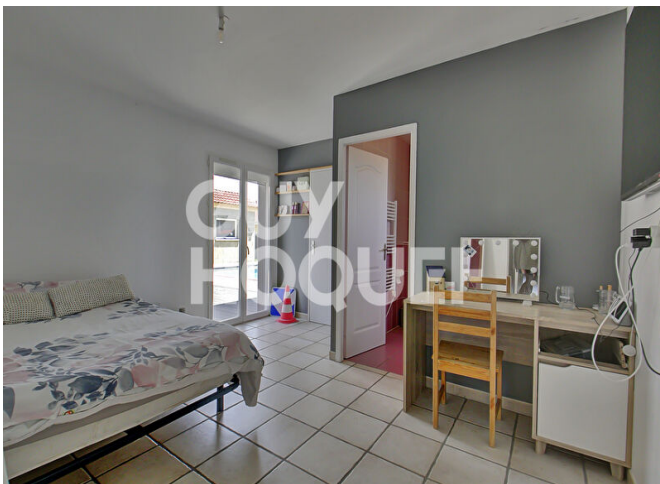
---

## Bilan énergétique



Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1288€ et 1743€ au 15/08/2015

## Photos du bien





**GUY HOQUET**  
BOURGOIN-JALLIEU

**VOTRE BIEN MÉRITE**  
**LA MEILLEURE ESTIMATION !**

51B Avenue Professeur Tixier 38300 Bourgoin-Jallieu - 04 74 43 32 06