



## Opportunité exceptionnelle à saisir sur Tignieu-Village

TIGNIEU JAMEYZIEU 38230

**340 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET TIGNIEU**

45 Route de Crémieu  
38230 Tignieu-Jameyzieu

**0474903030**

## Opportunité exceptionnelle à saisir sur Tignieu-Village

Une opportunité exceptionnelle à saisir sur Tignieu-Village

Votre Agence locale GUY HOQUET est fière de vous présenter sa toute dernière pépite sur Tignieu : une charmante maison d'une superficie d'environ 110 m<sup>2</sup>, sur un magnifique terrain entièrement clos et arboré de 803 m<sup>2</sup>.

Cette demeure dauphinoise, répartie sur deux niveaux, vous séduira dès le rez-de-chaussée. Vous y trouverez un dégagement, parfait pour ranger chaussures et vêtements, un toilette lumineux avec fenêtre, et une salle d'eau récemment rénovée avec goût, comprenant une douche spacieuse, une double vasque et une baignoire d'angle.

La cuisine, équipée dans un charme style provençal, s'ouvre sur un salon chaleureux avec un poêle à granulés, offrant tout le confort et la chaleur apaisante du bois.

Pour profiter des beaux jours, une terrasse couverte, à l'abri des regards, vous donne un accès direct à une vue imprenable sur le jardin et la piscine de 9x4 mètres surplombée par un magnifique olivier.

À l'étage, vous découvrirez un espace nuit parfaitement agencé. Il se compose de trois grandes chambres, toutes équipées de placards, d'une salle d'eau moderne avec douche et vasque, ainsi que d'un deuxième toilette pour plus de confort.

Un détail architectural apporte une touche de charme supplémentaire : la trémie et le dégagement bénéficient d'une lumière naturelle abondante grâce à des velux stratégiquement placés, créant ainsi une atmosphère lumineuse.

En complément de la maison principale, une annexe spacieuse de 50 m<sup>2</sup>, située en limite de propriété, offre de multiples possibilités. Vous y trouverez un garage confortable pour abriter votre véhicule, un espace de rangement idéal pour vos outils, un endroit dédié au stockage du bois, une buanderie bien pensée vous permettra de gérer vos lessives en toute tranquillité, loin de l'espace de vie principal, et une cave d'un peu plus de 6 m<sup>2</sup> en terre battue, idéal pour stocker vos précieuses bouteilles

Cette propriété, débordante de cachet et de caractère, vous promet un cadre de vie paisible et agréable. Sa localisation privilégiée, à quelques pas seulement des écoles, en fait un choix idéal pour les familles.

Réel coup de coeur, pour cette maison. Pour prendre rendez-vous et visiter, merci de me contacter directement sur mon portable > Stéphane Grenier Agent commercial O6 62 32 90 30

104 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1885
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés

Type de Stationnement	Garage Fermé
-----------------------	--------------

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Conso Energ	270 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2110€ et 2910€ au 24/09/2024

## Photos du bien





