



## Belle maison individuelle de plain-pied avec garage, pool-house et cuisine d'été à Givors Bans

GIVORS 69700

**410 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Belle maison individuelle de plain-pied avec garage, pool-house et cuisine d'été à Givors Bans

NOUVEAUTÉ en exclusivité dans votre agence GUY HOQUET de Givors !

Située dans le secteur familial de Bans à Givors (69700), à la limite de Loire-sur-Rhône, proche du collège, des écoles primaires et de toutes commodités, et desservie par la ligne de bus 81 des TCL, venez découvrir cette jolie maison individuelle de plain-pied d'une superficie de 135 m<sup>2</sup>.

Vous bénéficierez d'une grande entrée avec placard mural, desservant une cuisine entièrement équipée (plaque à induction, four, hotte, micro-ondes, lave vaisselles, réfrigérateur américain) et semi-ouverte sur le salon-séjour de plus de 40 m<sup>2</sup>. Cette agréable pièce à vivre lumineuse est climatisé et doté d'un poêle à granulés, assurant un confort optimal tout au long de l'année.

Le dégagement dessert deux chambres (l'une de 10,40m<sup>2</sup> et l'autre de 11,27m<sup>2</sup> avec placard mural), une salle de bain avec baignoire balnéo et douche, ainsi qu'un WC indépendant avec lave-mains. Une suite parentale de plus de 25 m<sup>2</sup> complète cet espace nuit, avec deux grands placards muraux, un WC fermée, une douche à l'italienne et une vasque.

Parmi les prestations supplémentaires, vous apprécierez une buanderie de plus de 9 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un grand garage de 37,43 m<sup>2</sup>, avec porte sectionnelle et espace atelier attenant à la maison, offrant des possibilités d'extension. De plus, l'allée goudronnée permet de stationner jusqu'à 6 véhicules, accessible

via un portail électrique. Les menuiseries sont en double vitrage PVC avec volets roulants électriques.

À l'extérieur, en plus de la terrasse et de l'espace potager, vous profiterez d'un agréable pool-house avec cuisine d'été, douche, WC et rangement. Une piscine enterrée de 10x5 m, avec un système au chlore, complète cet espace détente. L'aménagement autour de la piscine, avec gazon synthétique, terrasse en lames de bois, palmiers, oliviers et éclairage extérieur vous offrira un cadre convivial et de standing pour vos moments en famille ou entre amis.

Le prix de vente est fixé à 410 000 €, les honoraires étant à la charge du vendeur.

Ne manquez pas cette opportunité unique et contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5558G.

Contactez-nous sans plus attendre pour une estimation GRATUITE et SANS ENGAGEMENT dans les secteurs suivants : Givors, Grigny, Loire-sur-Rhône, Échalas, Saint-Romain-en-Gier, Chasse-sur-Rhône.

135 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

6 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Exposition          | Nord-est             |
| Lotissement         | Non                  |
| Accès Ecole         | 3 min                |
| Bien en copropriété | Non                  |
| Surface séjour      | 40.81 m <sup>2</sup> |
| Jardin              | Oui                  |
| Année construction  | 1995                 |
| Neuf - Ancien       | Ancien               |
| Vis-à-vis           | Non                  |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage   |
| Assainissement      | Tout à l'égout       |
| Salle(s) de bains   | 1                    |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Salle(s) d'eau         | 1   |
| WC                     | 3   |
| Cuisine                | Semi-ouverte Aménagée Equipée   |
| Exposition Séjour      | NORD-EST  |
| Type Chauffage         | Individuel  |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur   |
| Mode Chauffage         | Gaz de ville  |
| Eau chaude             | Chaudière   |
| Etat intérieur         | Très bon  |
| Cheminée               | Poêle à granulés  |
| Nombre de terrasse     | 2   |
| Type de Stationnement  | GarageDouble,Extérieur  |
| Nombre places parking  | 6   |
| Nombre garages/Box     | 1   |
| Piscine                | Oui   |
| Sous-sol               | Non   |
| Gardien                | Non   |
| Date ERP               | 2024-10-07 10:50:37   |
| Diagnostic Energétique | Oui   |
| Conso Energ            | 114 kWh/m2 par an   |
| Ce qu'on aime agence   | Emplacement familial et pratique; Surface habitable spacieuse; Grande pièce à vivre et cuisine entièrement équipée; Prestations |

extérieures de qualité; Grand garage et stationnement.

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





