



## Maison de village de charme

COUZON AU MONT D OR 69270

**359 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VOURLES**

7 Rue Bertrange Imeldange  
69390 Vourles

**04 72 31 05 93**

## Maison de village de charme

COUP DE COEUR GARANTI

Découvrez cette chaleureuse maison de village de 95 m<sup>2</sup>, idéalement située à Couzon-au-Mont-d'Or. À quelques pas du centre-ville et des quais de Saône. Avec ses pierres apparentes et son ambiance conviviale, cette propriété saura vous séduire.

La maison dispose d'une répartition astucieuse sur 3 niveaux plus une cave.

Le 1er niveau dispose d'une cuisine aménagée qui s'inscrit parfaitement dans ce lieu de charme. Elle ouvre sur un agréable salon avec vue sur le jardin. Un WC complète le niveau.

La maison s'implante sur une parcelle de 181 m<sup>2</sup> avec jardin facile d'entretien et suffisamment grand pour jardiner, se reposer au calme. Une tonnelle extérieure protège du soleil pour prendre l'apéritif. Parfait pour recevoir et passer de beaux moments de famille.

L'étage supérieur dispose de 1 chambre spacieuse, d'une salle d'eau moderne et d'une chambre pour enfant avec dressing.

Le dernier étage accueille, une chambre avec dressing et une pièce pouvant servir de bureau, espaces de stockage ou de grande salle de jeux pour les enfants.

La cave s'étale sur 35m<sup>2</sup> et bénéficie d'un accès sur rue. Idéal pour ranger les vélos.

Cette maison allie le charme de l'ancien et le confort moderne, tout en offrant un cadre de vie paisible à proximité des quais de Saône. Ne manquez pas cette opportunité rare !  
Le bien est soigné, rénové récemment et il vous assure un achat clés en main.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez-nous dès aujourd'hui.

95.52 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non
WC	1
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Chaudière à granulés
Eau chaude	Ballon électrique
Nombre de caves	1
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	216 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1210€ et 1700€ au 29/10/2024

## Photos du bien





