



À vendre : Villa de plain-pied dans un cadre exceptionnel L'Isle D'Abeau Golf - 3 Vallons, PISCINE, AU CALME

L ISLE D ABEAU 38080

479 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier
38300 Bourgoin-Jallieu

04 74 43 32 06

À vendre : Villa de plain-pied dans un cadre exceptionnel L'Isle D'Abeau Golf - 3 Vallons, PISCINE, AU CALME

Exclusivité Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu - Votre partenaire immobilier depuis 2013

Découvrez cette magnifique villa de plain-pied, parfaite pour les amateurs de confort et de praticité. Son entretien irréprochable et son agencement optimisé témoignent d'une attention soignée portée à chaque détail.

Caractéristiques principales :

- Espaces de vie généreux : Un séjour/salle à manger lumineux de 38 m², idéal pour recevoir et partager des moments conviviaux.
- 4 chambres fonctionnelles lumineuses et équipées de rangements spacieux.
- Cuisine indépendante
- Dépendances : Cave, garage double, garage simple et atelier de bricolage aménagé, un atelier indépendant

Un extérieur remarquable :

- Piscine 8x4m sécurisée : Parfaitement intégrée dans un jardin arboré de 772 m², entièrement clos, avec trois terrasses orientées Nord-Est et Sud-Ouest.
- Confort extérieur : Store banne, voile d'ombrage et espaces détente autour de la piscine avec rideau

immergé automatisé.

Cadre de vie exceptionnel :

Nichée au calme d'une impasse à proximité du golf et des sentiers offrant de belles promenades, cette villa vous offre également un accès au terrain de tennis de la copropriété.

Confort moderne :

La maison est équipée d'une chaudière Frisquet à condensation et d'un adoucisseur d'eau, assurant une performance thermique optimale.

Proximité et accessibilité :

- Gare de L'Isle-d'Abeau à moins de 10 minutes à pied.
- Accès à l'autoroute A43 à 2 km.
- Commerces, boulangerie, boucheries et restaurants à proximité.

À 5 minutes à pied des écoles et proche du charmant village de Saint-Alban-de-Roche, elle allie praticité et sérénité. Commerces, supermarchés Centre Hospitalier de Bourgoin Jallieu et Maison des consultants à 4 minutes

Informations réglementaires

Les informations sur les risques liés à ce bien sont consultables sur [www.georisques.gouv.fr] (<http://www.georisques.gouv.fr>).

? Contactez dès aujourd'hui votre agence Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu pour visiter cette propriété unique à L'Isle-d'Abeau. Une opportunité rare dans un cadre privilégié, à ne pas manquer !

115 m ²	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Distance Train	1 km
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Prestations / charges	Elec : 1409 Gaz : 1238
Charges annuelles (ALUR)	130 €
Année construction	1996
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-09-02 07:22:59
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	153 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	La situation géographique, le calme, au fond d'une impasse, proximité immédiate des commodités

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1670€ et 2290€ au 01/01/2021

Photos du bien





GUY HOQUET
BOURGAIN-JALLIEU

GUY HOQUET

VOTRE BIEN MÉRITE
LA MEILLEURE ESTIMATION !

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