



## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> | 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