



Villa plain pied de type 5 - L'Isle D'Abeau Golf - 3 Vallons

L ISLE D ABEAU 38080

499 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier
38300 Bourgoin-Jallieu

04 74 43 32 06

Villa plain pied de type 5 - L'Isle D'Abeau Golf - 3 Vallons

Exclusivité Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu

Depuis 2013 à vos côtés

Découvrez cette charmante villa de plain-pied, idéalement située dans le quartier recherché des 3 Vallons, au coeur du Golf de l'Isle d'Abeau. Offrant un cadre de vie exceptionnel, cette maison sur vide sanitaire se compose d'une entrée accueillante, d'un vaste séjour lumineux de 38 m², de quatre chambres de 10 à 12 m², toutes dotées de placards aménagés, ainsi que d'une cuisine indépendante entièrement équipée. Une salle de bains et deux toilettes viennent parfaire l'aménagement de cette demeure.

Côté praticité, la maison dispose d'un atelier, d'une cave à vin, une remise pour outillage de jardin et d'un garage attenant actuellement utilisé comme buanderie, cellier et salle de sport. Un second grand garage, pouvant accueillir deux véhicules ainsi que des vélos et motos, offre également une grande mezzanine pour du rangement supplémentaire.

Pour votre confort, cette villa est équipée d'une chaudière Frisquet à condensation et d'un adoucisseur d'eau, garantissant une performance thermique optimale.

Le jardin, d'une superficie de 772 m², est un véritable havre de paix. Il est magnifiquement arboré et clos, offrant trois terrasses orientées Nord-Est et Sud-Ouest, dont une équipée d'un store banne et une autre d'une voile d'ombrage. Profitez des belles journées autour de la piscine sécurisée 4x8 (Debernardi), avec

son rideau immergé automatisé.

De plus, vous bénéficierez de l'accès au terrain de tennis de la copropriété, tout en étant à seulement 5 minutes à pied des écoles et du golf, et à proximité du pittoresque village de Saint-Alban-de-Roche.

Une opportunité rare dans un cadre privilégié !

La maison est située à cinq minutes des écoles. Niveau transports, on trouve la gare L'Isle-d'Abeau à moins de 10 minutes à pied. L'autoroute A43 est accessible à 2 km. Il y a deux restaurants, des commerces, une boulangerie, deux boucheries-charcuteries, une épicerie dans les environs.

Elle est à vendre pour la somme de 499 000 €. Les frais d'agence sont à la charge du vendeur. Le mandat de cette maison est exclusif.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet BOURGOIN JALLIEU pour obtenir de plus amples renseignements sur cette maison en vente à L ISLE D ABEAU.

115 m²

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 18:27:03
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







A pink graphic for 'OCTOBRE ROSE'. It features a group of six people sitting on a bench. A large pink ribbon is draped across the scene. The text 'GUY HOQUEF' is overlaid on the image in a semi-transparent font. The text 'MANDAT EXCLUSIF SIGNE 50€ REVERSÉS À LA LIGUE CONTRE LE CANCER' is written in pink. The text 'OCTOBRE ROSE' and '#solidarite' are written in black. The logo 'GUY HOQUEF 30 ANS' is in the top left corner.