



## 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 01:14:00
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

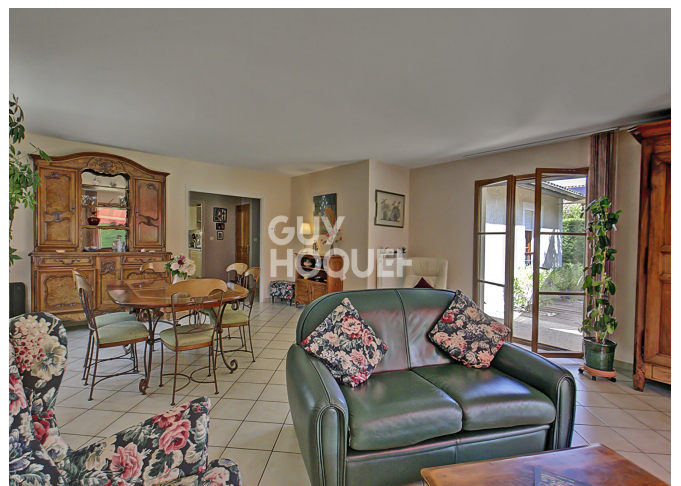
## Bilan énergétique

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**  
BOURGOIN-JALLIEU



**GUY HOQUET**

**VOTRE BIEN MÉRITE**  
**LA MEILLEURE ESTIMATION !**

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

