



## Maison à vendre 101 m<sup>2</sup> sur le village des Eparres

BOURGOIN JALLIEU 38300

**199 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier  
38300 Bourgoin-Jallieu

**04 74 43 32 06**

## Maison à vendre 101 m<sup>2</sup> sur le village des Eparres

EXCLUSIVITÉ Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu ? Depuis 2013 à vos côtés.

Découvrez cette charmante maison de 5 pièces, agrémentée d'un vaste jardin. Située dans le village des Éparres (38300), cette maison offre une belle harmonie entre espaces intérieurs et extérieurs, avec un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Elle comprend deux chambres et un bureau à l'étage, idéalement conçues pour une famille, et une véranda qui ajoute un côté chaleureux et convivial à l'ensemble. De plus, une dépendance et une cave sont présents, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Bien qu'un rafraîchissement intérieur soit à prévoir, cette maison présente un fort potentiel. Le coût estimé des travaux de rénovation est compris entre 50 000 € et 80 000 €.

L'emplacement est également un atout : à proximité de l'École Primaire Michel Goy, ainsi que des gares de Bourgoin-Jallieu et Cessieu, ce bien est idéal pour les familles et les professionnels recherchant une bonne accessibilité. L'autoroute A43, accessible en seulement 5 minutes en voiture, facilite les déplacements vers Nivolas-Vermelle.

Concernant la consommation énergétique, la maison est classée en G (479 kWh/m<sup>2</sup>/an) et en C pour les émissions de CO<sub>2</sub> (16 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Les dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard sont estimées entre 2 920 € et 3 990 €, sur la base des prix de l'énergie en 2021.

Cette propriété est proposée au prix de 199 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Vente sous mandat exclusif.

Pour plus d'informations sur les risques liés à ce bien, consultez le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

101 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Jardin	Oui
Année construction	1900
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2023-06-05 19:49:34

Diagnostic Energétique      Oui

Conso Energ      479 kWh/m2 par an

Ce qu'on aime agence      Le secteur et le grand terrain

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2920€ et 3990€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien





A dark blue graphic featuring the "GUY HOQUET" logo in white and cyan. Below the logo is a stylized white line-art illustration of a cityscape with a church spire. A cyan circle highlights a window in the church spire. The text "GUY HOQUET" is also written in white across the cityscape.

**GUY HOQUET**  
BOURGOIN-JALLIEU

**GUY HOQUET**

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

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

