



Villa de type 6 Secteur Golf- 3 Vallons

L ISLE D ABEAU 38080

**Guy HOQUET
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier
38300 Bourgoin-Jallieu

04 74 43 32 06

Villa de type 6 Secteur Golf- 3 Vallons

CO-Exclusivité Guy Hoquet Bourgoin Jallieu - Depuis 2013 à vos côtés
Quartier 3 Vallons Secteur GOLF

Villa coup de Coeur à 30 minutes de Lyon

En co-exclusivité, découvrez cette villa de 6 pièces d'environ 131 m², située sur une parcelle de plus de 600 m² dans le quartier prisé du Golf-Trois Vallons , à proximité du charmant village de Saint-Alban-de-Roche .

Un intérieur alliant confort et modernité :

Cette maison lumineuse et chaleureuse se compose :

Au rez-de-chaussée :

Une entrée qui mène à une vaste pièce de vie baignée de lumière.

Une cuisine dînatoire semi-ouverte sur un beau séjour/salle à manger.

Une chambre.

Une salle d'eau entièrement rénovée.

Des toilettes séparées.

Une annexe à l'extérieur servant de bureau

À l'étage :

Un couloir servant trois chambres.

Une grande salle de bains.

Des toilettes séparées.

Un garage attenant ainsi qu'un cellier aménagé en buanderie complètent cet ensemble.

Un extérieur aménagé pour la détente et la convivialité :
Profitez d'un espace extérieur entièrement pensé pour votre bien-être :

Jardin paysagé , clos et sans vis-à-vis, idéal pour des moments de sérénité.
Terrasse élégante bordant une piscine chauffée 4x8 (Debernardi) , équipée d'un rideau automatisé pour la sécurité.
Pool house pratique pour ranger les équipements extérieurs.
Les atouts qui font la différence :
Adoucisseur d'eau.
Pompe à chaleur air/eau neuve.
Tableau électrique refait à neuf.
Climatisation réversible récente. (2024)
Pergola bioclimatique installée en 2024.
Abri d'auto moderne (carport) ajouté en 2024.
Annexe extérieure aménagée en bureau, idéale pour le télétravail.(2024)
Un cadre de vie exceptionnel :
Cette villa clé en main est idéale pour une famille cherchant à s'installer sans travaux, dans un environnement privilégié où tout est à portée de main :

École primaire, collège et gare accessibles à pied.
Autoroute à 5 minutes, aéroport à 25 minutes.
Proximité des commerces, marchés locaux, Médipôle, Village de Marques, et bien plus encore.
Un bien rare à visiter sans tarder !
Elle est proposée à l'achat pour 540 000 € (honoraires à la charge du vendeur).

La classe énergie est notée C pour une consommation énergétique de 96 kWh/m2/an. La classe climatique est également notée C (18 Kg CO2/m²/an).

Contactez l'un de nos négociateurs immobiliers pour obtenir de plus amples renseignements sur cette maison à vendre à L ISLE D ABEAU (Les 3 Vallons).

131 m²

6 pièce(s)

4 chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Etage	1
Distance Commerces	1 km
Distance Train	2 km

Accès Ecole	2 min
Accès Gare	5 min
Année construction	2000
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Excellent
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2022-10-25 19:48:26

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	103 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Le quartier, proximité de tout dans un cadre verdoyant et calme.

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué
