



Maison familiale de caractère – 170 m² – Terrain arboré de 1 173 m² – Saint-Alban-de-Roche

SAINT ALBAN DE ROCHE 38080

485 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier
38300 Bourgoin-Jallieu

04 74 43 32 06

Maison familiale de caractère – 170 m² – Terrain arboré de 1 173 m² – Saint-Alban-de-Roche

Située sur la commune prisée et recherchée de Saint-Alban-de-Roche, cette charmante maison familiale d'environ 170 m² saura vous séduire par ses volumes généreux, son environnement calme et son terrain arboré de 1 173 m².

Édifiée dans les années 70 et soigneusement entretenue, elle propose une surface habitable bien agencée, idéale pour accueillir une famille en quête de confort et d'espace.

Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux, sublimé par un élégant escalier en bois, distribuant à l'étage les différents espaces de vie.

La maison comprend :

Au rez de chaussée :

Trois chambres, dont une suite parentale,

une cuisine indépendante entièrement équipée, avec possibilité d'ouverture sur le séjour pour créer une vaste pièce de vie lumineuse,

une salle de bains avec douche et baignoire,

deux WC.

A l'étage :

Une chambre et un bureau dans deux espaces mansardés avec Velux. Ces volumes supplémentaires sont parfaits pour le télétravail, une salle de jeux ou des chambres d'enfants.

Au sous sol complet :

Une pièce avec point d'eau et WC indépendant utilisée en salle de sport et pouvant être aménagée en bureau ou chambre supplémentaire.

Garage 2 voitures , cave, buanderie, chaufferie, atelier et espaces de stockage qui complètent ce bien et offrent de nombreuses possibilités

Les menuiseries en PVC double vitrage garantissent un bon confort thermique et une isolation efficace.

Extérieurs :

Le terrain de 1 173 m² constitue un véritable havre de paix, traversé par un charmant ruisseau qui apporte une touche bucolique à la propriété.

Vous profiterez également :

de deux terrasses exposées sud-ouest,

d'une piscine hors sol pour les beaux jours.

Confort et équipements

Cheminée avec insert fermé

Chauffage au fioul par radiateurs (chaudière à condensation Viessmann – 2006)

Adoucisseur d'eau

Assainissement collectif

Des travaux d'amélioration de l'isolation sont actuellement en cours dans le garage, permettant d'optimiser la performance énergétique du bien avec un DPE en amélioration vers la classe D.

Environnement

Implantée dans un secteur résidentiel calme, la maison bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité des écoles, des commodités et des principaux axes routiers.

Une belle opportunité sur le secteur, idéale pour une famille à la recherche d'un cadre de vie paisible, spacieux et verdoyant.

□ Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu. Bien proposé par Audrey BONAVIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONAVIA,

agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONAVIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONAVIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONAVIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONAVIA, agent commercial(483705745).

170 m²

6 pièce(s)

4
chambres

1 sdb

1 sde

3 parking(s)

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	271 kWh/m ² par an
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	0
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Fuel
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1974
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Accès Gare	5 min
Surface terrain	1173 m ²

Photos du bien





