



## Maison familiale de caractère – 170 m<sup>2</sup> – Terrain arboré de 1 173 m<sup>2</sup> – Saint-Alban-de-R

Saint-Alban-de-Roche 38080

**460 000 € \***

\* 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 m<sup>2</sup> – Terrain arboré de 1 173 m<sup>2</sup> – Saint-Alban-de-R

Dans l'une des communes les plus recherchées du Nord-Isère, découvrez cette agréable maison familiale d'environ 170 m<sup>2</sup> habitables, nichée dans un environnement résidentiel calme et verdoyant.

Édifiée sur un magnifique terrain arboré de 1 173 m<sup>2</sup> traversé par un charmant ruisseau, cette propriété offre un cadre de vie privilégié où confort, espace et sérénité se conjuguent au quotidien.

Dès l'entrée, vous serez séduits par un vaste hall d'accueil sublimé par un élégant escalier en bois, apportant charme et caractère à l'ensemble.

Un intérieur fonctionnel et évolutif

Au 1er niveau :

Une belle suite parentale avec sa salle d'eau privative,

Deux chambres supplémentaires,

Une cuisine indépendante entièrement équipée pouvant facilement s'ouvrir sur le séjour afin de créer une vaste pièce de vie conviviale et lumineuse,

Une salle de bains avec douche et baignoire,

Deux WC indépendants.

Au 2ème niveau :

Une chambre,  
Un bureau aménagé dans les combles.

Ces espaces mansardés, baignés de lumière grâce aux Velux, sont idéaux pour le télétravail, une salle de jeux ou des chambres d'enfants.

Un sous-sol complet aux multiples possibilités

Véritable atout de la maison, le sous-sol complet comprend :

Une salle de sport avec point d'eau et WC pouvant être transformée en bureau, chambre d'amis ou espace indépendant,

Un garage double,

Une cave,

Une buanderie,

Une chaufferie,

Un atelier,

De nombreux espaces de rangement.

Des extérieurs propices à la détente

Aux beaux jours, vous profiterez pleinement :

De deux terrasses exposées sud-ouest,

D'une piscine hors-sol,

D'un superbe jardin arboré offrant calme et intimité.

Le petit ruisseau qui traverse la propriété apporte une atmosphère bucolique rare et particulièrement appréciable.

Confort & équipements

Menuiseries PVC double vitrage

Cheminée avec insert fermé

Chaudière fioul à condensation Viessmann

Adoucisseur d'eau

Assainissement collectif

DPE : D

Une situation idéale

À proximité immédiate des écoles, commerces, transports et accès autoroutiers, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié tout en conservant un environnement paisible et résidentiel.

Une belle opportunité pour les familles à la recherche d'espace, de tranquillité et d'un cadre de vie verdoyant sur le secteur très prisé de Saint-Alban-de-Roche.

À découvrir sans tarder !

□ 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).

170 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	246 kWh/m <sup>2</sup> 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
Surface terrain	1173 m <sup>2</sup>

Photos du bien





