



## Maison de Ville 4 Chs + Garage et Terrain de 252 m<sup>2</sup> - 71000 FLACE LES MACON

MACON 71000

**Guy HOQUET**  
CHARNAY-LES-  
MACON

03 76 15 00 66

29 Grande rue de la Coupée  
71850 CHARNAY-LÈS-MÂCON

## Maison de Ville 4 Chs + Garage et Terrain de 252 m<sup>2</sup> - 71000 FLACE LES MACON

Exclusivité GUY HOQUET CHARNAY LES MACON: Opportunité à Ne Pas Manquer !

Située dans un emplacement idéal à Flacé Les Mâcon, cette maison de ville est une véritable pépite pour ceux qui recherchent confort, praticité et potentiel. À seulement 2 minutes du centre de Charnay-lès-Mâcon et à 10 minutes de la gare TGV de Mâcon Loché, à deux pas des écoles et des commerces, elle offre un cadre de vie agréable, proche de toutes les commodités.

Cette maison, élevée sur un sous-sol complet partiellement aménagé, ne manque pas d'atouts. Dès l'entrée, vous serez accueilli par une véranda lumineuse qui donne accès à une cuisine indépendante fonctionnelle ainsi qu'à un séjour/salle à manger convivial, parfait pour partager des moments en famille ou entre amis. Avec ses quatre chambres, dont une située au rez-de-chaussée, elle est idéale pour une famille ou pour accueillir des invités en toute simplicité.

La maison dispose également d'une salle de bains spacieuse et d'un espace buanderie/chaufferie qui peut également faire office de cuisine d'été. Côté pratique, un grand garage d'environ 38 m<sup>2</sup> permet de stationner deux voitures et offre un espace atelier pour les bricoleurs ou les amateurs de rangement.

Le tout est implanté sur un terrain clos et arboré d'environ 252 m<sup>2</sup>. La maison bénéficie d'une construction solide et offre un fort potentiel pour ceux qui souhaitent la personnaliser selon leurs goûts.

À deux pas des commerces, écoles et services, cette maison allie praticité et charme. Que vous soyez à la recherche de votre résidence principale ou d'un investissement immobilier, elle mérite absolument une visite.

Alors, qu'attendez-vous pour venir découvrir cette belle opportunité ? Une maison comme celle-ci, avec autant d'atouts et un emplacement si stratégique, ne reste jamais longtemps sur le marché. Faites vite !

93.13 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	1 km
Distance Train	8 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	7 min
Bien en copropriété	Non
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	17 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1954
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non

Date ERP

2024-01-26 14:34:40

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

204 kWh/m<sup>2</sup> par an

Ce qu'on aime agence

Proche commodités - Quatre chambres - Terrain - Grand Garage -  
Potentiel d'aménagement

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1280€ et 1770€ au 01/01/2021