



## Maison familiale de caractère – calme et ensoleillement garantis

MOIRANS 38430

**330 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VOIRON**

20 PLACE DE L'EUROPE  
38500 VOIRON

**06 52 62 65 92**

## Maison familiale de caractère – calme et ensoleillement garantis

Découvrez cette maison des années 2000, d'une construction de qualité, pensée pour les familles qui souhaitent conjuguer confort, fonctionnalité et moments de partage.

D'une surface de 141,50 m<sup>2</sup> utile (130,50m<sup>2</sup> de surface carrez), elle offre un séjour double lumineux, idéal pour profiter des repas en famille ou recevoir vos proches, et une cuisine séparée spacieuse pour avoir la place de cuisiner. Au rez-de-chaussée, une chambre peut facilement devenir une suite parentale, offrant intimité et confort pour les parents.

À l'étage, trois grandes chambres, dont deux avec balcon, exposées plein sud, vous garantissent des espaces lumineux et apaisants. Une salle de bain spacieuse et une partie comble de 22 m<sup>2</sup> viennent compléter ce niveau, parfait pour un bureau, un espace créatif, une salle de jeux ou même une salle de musique.

Le garage de 22 m<sup>2</sup> entièrement carrelé et la cour extérieure permettent de stationner plusieurs véhicules en toute commodité, tandis que la dépendance indépendante d'environ 15 m<sup>2</sup> offre un espace supplémentaire pour vos outils de bricolage, votre passion manuelle ou même une activité professionnelle libérale.

Le terrain arboré de 650 m<sup>2</sup>, exposé sud, invite à profiter du soleil pour les déjeuners en famille ou les

barbecues entre amis. Située au calme, au fond d'une impasse, cette maison vous préserve du bruit tout en restant proche du centre-ville et de toutes les commodités.

Points forts :

+Construction de qualité avec matériaux pérennes

+DPE C, gage d'efficacité énergétique (123 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et C (24Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

+Espaces modulables selon vos envies : télétravail, loisirs créatifs, salle de jeux, musique...

+Cadre idéal pour familles actives et passionnées

Cette maison est une véritable invitation à la vie de famille heureuse, où chacun trouve son espace et ses passions. Le confort, le calme et la convivialité s'y mêlent naturellement.

Pour visiter ce havre de paix familial, contactez dès maintenant l'agence GUY HOQUET VOIRON.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Honoraires à la charge du VENDEUR

130.5 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	5 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	123 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	1
Mode Chauffage	Électrique, Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur, Convecteur
Année construction	2000
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	1
WC	2
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	90 €
Surface terrain	650 m2

---

## Photos du bien



