



Villa 6 pièces à vendre aux Trois Vallons

L ISLE D ABEAU 38080

498 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier
38300 Bourgoin-Jallieu

04 74 43 32 06

Villa 6 pièces à vendre aux Trois Vallons

EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET – L'ISLE D'ABEAU / Quartier des 3 Vallons – Proche Golf et Saint-Alban-de-Roche

À seulement 30 minutes de Lyon, découvrez cette villa familiale coup de cœur de 6 pièces, d'environ 131 m² habitables, implantée sur un terrain clos et paysagé de plus de 600 m², dans l'un des secteurs les plus recherchés de L'Isle d'Abeau.

Un intérieur chaleureux et fonctionnel

Rez-de-chaussée :

Entrée conviviale, cuisine dînatoire semi-ouverte, vaste salon-séjour lumineux, une chambre, salle d'eau rénovée, WC séparés.

Une annexe extérieure indépendante a été aménagée en bureau, idéale pour le télétravail, une chambre d'amis ou une salle de sport.

Étage :

Trois chambres confortables, grande salle de bains, WC séparés.

Un garage attenant ainsi qu'un cellier/buanderie complètent l'ensemble.

Un extérieur pensé pour la détente

Profitez d'un jardin sans vis-à-vis, d'une terrasse avec piscine chauffée 4x8 équipée d'un rideau automatique, pool house, carport moderne avec portail électrique et pergola bioclimatique.

Travaux récents (2024 – 70 000 € investis, factures à l'appui)

Pompe à chaleur air/eau neuve (garantie 15 ans)

Climatisation réversible (garantie 15 ans)

Tableau électrique refait à neuf

Salle d'eau contemporaine

Adoucisseur d'eau

Annexe indépendante en dur (bureau, chambre d'amis ou salle de sport)

Un cadre de vie idéal

Maison clé en main, aucun travaux à prévoir. Commerces, écoles, collège, gare et pharmacie accessibles à pied.

Autoroute à 5 min, aéroport à 25 min, Village de Marques, Médipôle et marchés locaux à proximité.

Prix : 498 000 €

(Honoraires à la charge du vendeur)

DPE : B (103 kWh/m²/an) – GES : A (3 kg CO₂/m²/an)

☐ Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu pour visiter ce bien rare sur le secteur !

131 m²

6 pièce(s)

4 chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	103 kWh/m2 par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	2000
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 990€ et 1390€ au 01/01/2022

Photos du bien





