



Maison Valencin 6 pièce(s) 141 m²

MIONS 69780

372 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT
JUST CHALEYSSIN**

Les Verchères
38540 Saint-Just-Chaleyssin

0472708197

Maison Valencin 6 pièce(s) 141 m²

SOUS OFFRE ACCEPTEE !

EN EXCLUSIVITE dans votre agence GUY HOQUET SAINT-JUST- CHALEYSSIN .

A 10 minutes de Mions sur la commune de VALENCIN À deux pas de l'école, cette maison ancienne d'environ 141 m² habitables est un véritable cocon à personnaliser, offrant un fort potentiel grâce à ses espaces à aménager (plus de 120m²). Située sur un terrain plat de 1055 m², elle dispose de nombreux atouts pour les amoureux de l'ancien et les projets de rénovation.

Déjà habitable de suite, elle dispose au rez-de-chaussée :

- D'une grande cuisine spacieuse
- Un salon
- Une pièce supplémentaire à aménager de 27m² (bureau, chambre, ou salle à manger)
- Un wc
- Un garage

À l'étage :

- 4 grandes chambres
- Un bureau
- Une autre pièce à aménager de 27m² qui vous permettra d'ajouter une chambre supplémentaire ou de

créer un espace de loisirs, selon vos envies.

- Une salle de bains
- Un wc

Deuxième étage (combles) :

Les combles entièrement à aménager, offrent une vaste surface à aménager avec de nombreuses possibilités. Vous pourrez y créer des chambres, une salle de bains ou même un espace de détente ou de loisirs. L'agencement actuel permet une aménagement sur mesure pour répondre à vos besoins spécifiques. Avec un peu de créativité, cet espace pourra être transformé en un véritable atout supplémentaire pour la maison.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, mais les postes principaux ont déjà été rénovés :

- Menuiseries récentes
- Chaudière fuel/bois
- Toiture
- Isolation des combles réalisée

Cette maison, habitable immédiatement, nécessite seulement quelques travaux de rafraîchissement pour révéler tout son charme.

DPE : G

DPE améliorable en classe C avec l'installation d'une pompe à chaleur.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus de renseignements et organiser une visite !

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)

Valencin est un village qui se situe dans le quart sud-est de la France dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

Le village se trouve plus précisément au niveau local sous le nom Bas-Dauphiné également dénommé Nord-Isère et inscrit dans les Balmes Viennoise à mi chemin entre Vienne et Bourgoin-Jallieu. La commune fait partie de la communauté de communes des collines du nord Dauphiné et dans le canton d'Heyrieux. Sa superficie est de 963 hectares son Bourg s'étend sur une colline à deux versant Nord et Sud pour une altitude de 380 mètres.

141 m ²	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb
--------------------	------------	---------------	-------

Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1911
Fenêtres	Bois double vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Mixte
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Date ERP	2025-05-08 09:52:47
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	432 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





