



## Maison Vienne 5 pièce(s) 230 m<sup>2</sup>

VIENNE 38200

**706 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT  
JUST CHALEYSSIN**

Les Verchères  
38540 Saint-Just-Chaleyssin

**0472708197**

## Maison Vienne 5 pièce(s) 230 m<sup>2</sup>

En exclusivité pour vous dans votre agence GUY HOQUET, découvrez ce bien à deux pas du centre ville de VIENNE, dans un écrin de verdure préservé de tout vis à vis.

Placée au coeur d'un parc de plus de 6000 m<sup>2</sup>, c'est LA maison que l'on recherche quand on veut habiter proche du centre de VIENNE tout en profitant d'un cadre exceptionnel.

Plus de 230 m<sup>2</sup> à l'abris des regards, essentiellement de plain-pied.

Un grand hall d'entrée dessert d'un côté une cuisine à vivre de près de 40 m<sup>2</sup> ouvrant sur terrasse et piscine, puis un salon-salle à manger d'un cinquantaine de m<sup>2</sup> dans lequel vous profiterez de moments conviviaux près de la cheminée. Ses grandes baies lui confèrent une grande luminosité. Sur ce même niveau, ce n'est pas une mais deux suites parentales qui vous attendent. La première d'environ 35 m<sup>2</sup> est dotée d'un dressing et d'une salle de bains et elle est doublement exposée sur le jardin. La seconde (19m<sup>2</sup>) dispose aussi d'une salle d'eau. L'étage quant à lui est accessible par une mezzanine et dessert deux chambres (dont une petite qui peut faire office de bureau), et une salle de bains. La chambre de l'étage donne sur un balcon et est équipée d'une climatisation pour plus de confort.

L'isolation de ce bien a été refaite par l'extérieur et l'assainissement individuel est aux normes.

Et pour ceux qui souhaiteraient une pièce supplémentaire type chambre, bureau ou salle de jeux, une pièce en étage est entièrement aménageable. Cette pièce fait 45 m<sup>2</sup> au sol et 20 m<sup>2</sup> en carrez. (demandez nous les photos).

En résumé : un bien disposant de beaucoup de volume au coeur d'un parc arboré. Centre ville accessible en bus ou 5 minutes en voiture. Isolation refaite par l'extérieur et assainissement aux normes.

Vous souhaitez visiter ?

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)

230 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 sde	6 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1980
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	4
Cuisine	Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière

Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	6
Piscine	Oui
Date ERP	2025-04-04 06:08:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	150 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





