



## POSEZ VOS VALISES ET INSTALLEZ VOUS !

CHAMPFORGEUIL 71530

**295 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CHALON-SUR-SAÔNE**

29 Rue Général Leclerc  
71100 Chalon-sur-Saône

**03 85 43 63 83**

## POSEZ VOS VALISES ET INSTALLEZ VOUS !

Découvrez cette très jolie maison à vendre, située à Champforgeuil, un véritable havre de paix. Avec sa superficie d'environ 168 m<sup>2</sup> habitables, cette propriété dispose de 6 pièces, dont 4 chambres spacieuses, parfaites pour accueillir votre famille.

Le terrain d'environ 1701 m<sup>2</sup> vous offre un espace extérieur généreux, idéal pour profiter des journées ensoleillées.

Construite en 1978, cette maison sur sous sol semi-enterré est en très bon état et a été soigneusement entretenue. Vous apprécierez la cuisine aménagée et équipée, ainsi que le confort du chauffage au gaz. Un insert dans le salon ajoute une touche chaleureuse à votre intérieur.

La maison comprend également une salle de bain, une salle d'eau et deux WC, garantissant un confort optimal pour tous les membres de la famille.

À l'extérieur, vous trouverez une terrasse d'environ 27 m<sup>2</sup>, parfaite pour vos repas en plein air, ainsi qu'un garage double et un espace de stationnement extérieur. Les volets roulants électriques et l'alarme vous assurent sécurité et tranquillité. De plus, des panneaux solaires sont installés, contribuant à votre confort énergétique.

Située à proximité de plusieurs écoles et de toutes les commodités nécessaires, cette maison est idéale pour une famille.

Cette maison est classée D tant pour la classe énergie que pour la classe climat, respectivement estimées

à 244 kWh/m<sup>2</sup>/an et 44 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 3 140 € et 4 340€. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021-22-23.

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).

Ne manquez pas cette opportunité rare sur le marché ! Contactez l'agence Guy Hoquet CHALON-SUR-SAÔNE pour organiser une visite et découvrir votre futur chez-vous.

Prenez RDV avec l'un de nos négociateurs immobilier.

Hugo DAMAS Agent commercial RSAC 927968396

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

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1978
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Extérieur
Date ERP	2025-08-01 16:07:11
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	249 kWh/m2 par an
Surface terrain	1701 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





