



## Propriété en pierre avec dépendances et jardin

Crémieu 38460

**399 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET TIGNIEU**

45 Route de Crémieu  
38230 Tignieu-Jamezieu

**0474903030**

## Propriété en pierre avec dépendances et jardin

Rare sur le secteur, sur la commune d'Hières sur Amby, cette propriété de caractère en pierre (123 m<sup>2</sup> env habitable + 50 m<sup>2</sup> env de combles aménageables), rénovée saura vous séduire par son charme, ses volumes et son fort potentiel. Située à seulement 7 minutes de Crémieu, célèbre cité médiévale, elle bénéficie d'un environnement paisible et agréable, au calme absolu, offrant un cadre de vie privilégié. Cette belle maison propose une vaste pièce de vie pleine de charme d'environ 55 m<sup>2</sup>, sublignée par ses murs en pierre apparente, une cuisine moderne, élégante et entièrement équipée, 3 chambres (dont une d'environ 20 m<sup>2</sup>), une spacieuse salle de bains ainsi qu'une salle d'eau.

Le confort est renforcé par un chauffage du rez-de-chaussée ainsi que l'éclairage pilotés en domotique, un adoucisseur d'eau, une VMC, ainsi qu'un raccordement à la fibre optique.

Les grands combles aménageables laissent libre cours à vos projets : chambres supplémentaires, bureau, espace détente... Un véritable potentiel à imaginer selon vos envies. Ils disposent déjà d'une alimentation en eau et en électricité, ainsi que d'une évacuation des eaux usées, facilitant considérablement un futur aménagement.

À l'extérieur, le charme opère immédiatement avec une cour intérieure, une grande cave voûtée, ainsi qu'un terrain clos, au calme absolu, offrant une vue superbe et dégagée sur le site naturel de Larina, dans un écrin de verdure.

Un atout rare et recherché : la propriété dispose d'environ 220 m<sup>2</sup> de dépendances, idéales pour le bricolage, le stockage, un atelier, ou encore le stationnement de véhicules, répondant parfaitement aux besoins des passionnés ou des projets professionnels et personnels.

Le bien bénéficie également de la proximité des commodités, avec les petits commerces du village, l'école et le ramassage scolaire, tout en conservant une tranquillité très appréciable.

Un bien rare et authentique, idéal pour ceux qui recherchent bien plus qu'une maison : un lieu de vie, une atmosphère, un véritable coup de cœur.

123 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	243 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique, Climatisation réversible
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au sol, Convecteur, Air pulsé, Radiateur
Année construction	1900
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Surface terrain	1546 m <sup>2</sup>

Photos du bien





