



## Maison 4 pièces 92 m<sup>2</sup> - MIRIBEL CENTRE

Miribel 01700

**275 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET MIRIBEL**

1080 Grande Rue  
01700 MIRIBEL

**04 72 25 40 00**

## Maison 4 pièces 92 m<sup>2</sup> - MIRIBEL CENTRE

Située dans le quartier calme et recherché de Saint Martin à Miribel, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des axes permettant de rejoindre rapidement Lyon, cette maison de village séduira les amateurs de biens atypiques et de beaux volumes. Elle offre un cadre de vie paisible tout en restant parfaitement connectée aux commodités du quotidien.

D'une surface au sol de 92 m<sup>2</sup>, la maison se distingue par une grande pièce de vie d'environ 40m<sup>2</sup> comprenant une cuisine ouverte et un salon. Cet espace bénéficie d'un toit cathédrale qui accentue la sensation de volume et de hauteur, d'une verrière de style industriel, d'un escalier métallique et d'une architecture résolument contemporaine. La luminosité est particulièrement soignée grâce à plusieurs velux, un puits de lumière et une porte fenêtre donnant directement accès à la cour intérieure.

Une mezzanine de 20 m<sup>2</sup> au sol, est actuellement aménagée en chambre. Elle est accessible par un escalier industriel en colimaçon et surplombe élégamment la pièce de vie. Une seconde chambre d'environ 12 m<sup>2</sup> complète l'espace nuit et peut parfaitement convenir pour une chambre d'enfant, un bureau ou un dressing selon les besoins. La salle d'eau, d'une superficie d'environ 5 m<sup>2</sup>, dispose d'une grande douche, d'une fenêtre assurant un éclairage naturel, d'une ventilation mécanique contrôlée et de WC intégrés.

À l'extérieur, la maison propose une agréable cour intérieure carrelée d'environ 20 m<sup>2</sup>, totalement à l'abri des regards. Son exposition sud ouest en fait un espace idéal pour les repas en plein air, les moments de détente ou les soirées conviviales autour d'un barbecue. Une dépendance isolée et chauffée de 16 m<sup>2</sup> vient compléter l'ensemble et offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour le

télétravail, une chambre d'amis ou un espace de loisirs. Une grande cave de 25 m<sup>2</sup> est également présente, parfaite pour le stockage, l'aménagement d'une cave à vin ou la création d'un espace convivial supplémentaire.

Côté confort, la maison est équipée d'un chauffage individuel au gaz avec une chaudière neuve installée en décembre 2025. Un thermostat programmable permet de réguler la température de l'ensemble des radiateurs. Les menuiseries sont en double vitrage et la cuisine est équipée avec une cuisson au gaz et une hotte installée.

L'environnement est particulièrement agréable grâce à une rue à sens unique, calme et peu passante. Le stationnement est gratuit et facile, directement devant la maison ou à moins de cinquante mètres. Les commerces sont accessibles à pied, tout comme l'école et le collège situés à environ cinq minutes. La gare de Saint Maurice de Beynost se trouve à cinq minutes en voiture ou à vingt minutes à pied et permet de rejoindre Lyon Part Dieu en seulement quatorze minutes de train.

Honoraires à la charge du vendeur.

GUY HOQUET L'IMMOBILIER de Miribel l'agence immobilière spécialiste de la côtère 04 72 25 40 00.  
Achat/vente/location MIRIBEL appartement, maison, terrain sur la commune de MIRIBEL.  
Prix / m<sup>2</sup> MIRIBEL. Estimation offerte de votre bien immobilier sur simple demande.

92 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sde
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	134 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz de ville
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1931
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Surface terrain

40 m2

## Photos du bien





