



## Villa de Plain Pied 4 Chambres + Garage et Terrain Constructible de 2001 m<sup>2</sup> - 71960 IGE

IGE 71960

**189 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
CHARNAY-LES-  
MACON

29 Grande rue de la Coupée  
71850 CHARNAY-LÈS-MÂCON

03 76 15 00 66

## Villa de Plain Pied 4 Chambres + Garage et Terrain Constructible de 2001 m<sup>2</sup> - 71960 IGE

Exclusivité GUY HOQUET CHARNAY LES MACON - Charmante Villa de Plain-Pied à Découvrir à Proximité de Mâcon

À seulement 15 minutes au nord de Mâcon et à 12 minutes de Charnay-lès-Mâcon, cette villa de plain-pied située dans un cadre paisible est une véritable opportunité à ne pas manquer. Proche du centre du village et des commodités, elle bénéficie également d'un accès facile à la gare TGV et TER, idéal pour les déplacements professionnels ou personnels.

Cette maison, construite de façon traditionnelle, est édifiée sur un terrain clos et arboré d'environ 2001 m<sup>2</sup>, entièrement constructible. Elle offre un cadre de vie agréable et prometteur, avec une vue dégagée et une atmosphère calme et sereine.

Dès l'entrée, vous serez charmé par son agencement fonctionnel. La maison comprend une cuisine indépendante, un séjour/salon lumineux qui s'ouvre sur une terrasse orientée EST/SUD, parfaite pour profiter des matinées ensoleillées. Avec ses quatre chambres spacieuses, une salle de bains, un WC indépendant et un espace buanderie, cette villa est idéale pour accueillir une famille ou pour y créer votre cocon personnel.

Un garage d'environ 25 m<sup>2</sup> ainsi qu'un atelier indépendant viennent compléter ce bien, offrant des

espaces de rangement ou des possibilités pour les bricoleurs.

Bien qu'elle nécessite des travaux de remise en conformité et peut-être un réagencement intérieur pour s'adapter à vos envies, cette maison possède un potentiel indéniable. Avec un peu d'imagination et quelques rénovations, elle pourrait devenir une perle rare, alliant fonctionnalité et confort.

Le jardin, joliment arboré, est un véritable havre de paix où il fait bon se détendre ou organiser des moments conviviaux en famille ou entre amis. Ce cadre naturel protégé offre une douceur de vivre exceptionnelle.

Cette villa est une belle opportunité pour les amateurs de projets immobiliers ou pour ceux qui recherchent une maison à personnaliser selon leurs goûts. N'attendez plus pour venir découvrir ce bien plein de promesses. Une visite s'impose !

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Distance Commerces	10 km
Distance Train	20 km
Accès Bus	10 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	15 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	25 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1974
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Nue
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non

Gardien	Non
Date ERP	2025-08-20 23:23:04
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	321 kWh/m2 par an
Conso Energ	263 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Plain Pied - 4 Chambres - Garage - 2000 m <sup>2</sup> de terrain constructible - Environnement calme avec Vue
Surface terrain	2001 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4320€ et 5920€ au 07/01/2021

---

## Photos du bien





