



Maison familiale de caractère – 170 m² – Terrain arboré de 1 173 m² – Saint-Alban-de-Roches

SAINT ALBAN DE ROCHE 38080

485 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BOURGOIN JALLIEU**

51B Avenue Professeur Tixier
38300 Bourgoin-Jallieu

04 74 43 32 06

Maison familiale de caractère – 170 m² – Terrain arboré de 1 173 m² – Saint-Alban-de-Roches

Située sur la commune prisée et recherchée de Saint-Alban-de-Roches, cette charmante maison familiale d'environ 170 m² saura vous séduire par ses volumes généreux, son environnement calme et son terrain arboré de 1 173 m².

Édifiée dans les années 70 et soigneusement entretenue, elle propose une surface habitable bien agencée, idéale pour accueillir une famille en quête de confort et d'espace.

Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux, sublimé par un élégant escalier en bois, distribuant à l'étage les différents espaces de vie.

La maison comprend :

trois chambres, dont une suite parentale,

une cuisine indépendante entièrement équipée, avec possibilité d'ouverture sur le séjour pour créer une vaste pièce de vie lumineuse,

une salle de bains avec douche et baignoire,

deux WC.

À l'étage, les combles aménagés offrent deux espaces mansardés avec Velux, actuellement utilisés en chambre et bureau. Ces volumes supplémentaires sont parfaits pour le télétravail, une salle de jeux ou des chambres d'enfants.

Les menuiseries en PVC double vitrage garantissent un bon confort thermique et une isolation efficace.

Extérieurs

Le terrain de 1 173 m² constitue un véritable havre de paix, traversé par un charmant ruisseau qui apporte une touche bucolique à la propriété.

Vous profiterez également :

de deux terrasses exposées sud-ouest,

d'une piscine hors sol pour les beaux jours.

Sous-sol et annexes

Un sous-sol complet complète ce bien et offre de nombreuses possibilités : garage, cave, buanderie/chaufferie, atelier, espaces de stockage, ainsi qu'une pièce pouvant être aménagée en salle de sport ou chambre supplémentaire avec point d'eau et WC indépendant.

Confort et équipements

Cheminée avec insert fermé

Chauffage au fioul par radiateurs (chaudière à condensation Viessmann – 2006)

Adoucisseur d'eau

Assainissement collectif

Des travaux d'amélioration de l'isolation sont actuellement en cours dans le garage, permettant d'optimiser la performance énergétique du bien avec un DPE en amélioration vers la classe D.

Environnement

Implantée dans un secteur résidentiel calme, la maison bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité des écoles, des commodités et des principaux axes routiers.

Une belle opportunité sur le secteur, idéale pour une famille à la recherche d'un cadre de vie paisible, spacieux et verdoyant.

□ Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet Bourgoin-Jallieu. Bien proposé par Audrey BONA VIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONA VIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONA VIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONA VIA, agent commercial(483705745). Bien proposé par Audrey BONA VIA, agent commercial(483705745).

170 m ²	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	3 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	271 kWh\m2 par an
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	0
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Fuel
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1974
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Accès Gare	5 min
Surface terrain	1173 m2

Photos du bien





