



Maison sur sous-sol à Sainte Agathe La Bouteresse de 126 m2

SAINTE AGATHE LA BOUTERESSE 42130

249 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET BOEN-
SUR-LIGNON**

12 Rue Saint-Jean
42130 Boën-sur-Lignon

0477243046

Maison sur sous-sol à Sainte Agathe La Bouteresse de 126 m2

Nichée dans un environnement paisible, tout en bénéficiant de la proximité immédiate des commerces et des établissements scolaires, cette charmante propriété de 126 m² habitables séduit par son équilibre parfait entre confort, élégance et qualité de vie.

Dès l'arrivée, le regard est attiré par le superbe terrain clos et arboré de 1 976 m², véritable écrin de verdure propice à la détente. La spacieuse terrasse en bois exposée plein sud, délicatement ombragée par deux beaux tilleuls, constitue un lieu de vie extérieur privilégié, idéal pour profiter des beaux jours en toute sérénité. Elle s'ouvre naturellement sur la piscine, invitant à des moments de convivialité et de douceur de vivre.

À l'étage principal, la maison dévoile un magnifique espace de réception lumineux de 37 m², composé d'un salon et d'une salle à manger ouverts sur la terrasse ainsi que la cuisine fermée. L'ensemble offre une atmosphère chaleureuse et conviviale, parfaitement adaptée à la vie de famille comme à la réception d'invités. Ce niveau comprend également trois chambres, un bureau donnant un agencement harmonieux et fonctionnel.

Le niveau inférieur accueille un garage et développe 126 m² supplémentaires, offrant un potentiel d'aménagement remarquable. Cet espace polyvalent pourra aisément se transformer en atelier, espace de loisirs, salle de sport, stockage ou lieu d'activité professionnelle avec de multiples possibilités de

rangements.

La maison bénéficie par ailleurs d'équipements pensés pour le confort quotidien, avec un poêle à granulés récent et une isolation performante, garantissant une excellente efficacité énergétique et des coûts de chauffage maîtrisés. Un puits alimente également plusieurs équipements domestiques, participant à une gestion optimisée de l'eau.
Elle se situe à 20 minutes de Feurs et Montbrison, 35 minutes de Saint-Etienne, 40 minutes de Roanne

126 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	3 min
Surface séjour	38 m2
Jardin	Oui
Année construction	1979
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,SousSol
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-01-25 03:39:29
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	95 kWh/m2 par an
Conso Energ	113.7 kWh/m2 par an
Surface terrain	1976 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



