



Maison Vaugneray 4 pièce(s) 102.17 m2

VAUGNERAY 69670

390 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BRINDAS**

54 rue du Vieux Bourg
69126 BRINDAS

09 83 91 70 20

Maison Vaugneray 4 pièce(s) 102.17 m2

Votre agence Guy Hoquet Brindas a le plaisir de vous proposer en exclusivité, sur la commune de Vaugneray, cette maison de plain-pied offrant un fort potentiel, idéalement située à proximité du centre du village et de ses commodités.

Implantée dans un environnement agréable, cette maison bénéficie d'un emplacement recherché permettant de profiter pleinement de la vie de village tout en conservant un cadre de vie calme et résidentiel. Vous apprécierez la proximité des commerces, des écoles, ainsi que des différents services accessibles en quelques minutes seulement, facilitant ainsi le quotidien.

Entièrement de plain-pied, cette maison se compose de quatre pièces principales, offrant une organisation simple et fonctionnelle particulièrement appréciée pour le confort de vie qu'elle procure. Dès l'entrée, vous découvrirez une pièce de vie ouverte sur la cuisine, formant un espace convivial et lumineux. Grâce à sa double exposition est/ouest, cet espace bénéficie d'un ensoleillement naturel tout au long de la journée, créant une atmosphère chaleureuse et agréable en toute saison.

Dans le prolongement de cet espace de vie, vous profiterez d'une véranda, véritable pièce supplémentaire qui vient s'ajouter à la surface habitable de la maison. Cet espace baigné de lumière constitue un lieu idéal pour aménager un salon secondaire, un espace détente ou encore une salle à manger, permettant ainsi de profiter pleinement de la luminosité extérieure tout en étant protégé.

L'espace nuit est bien distinct et se compose de trois chambres, offrant des volumes adaptés pour une famille. Il existe par ailleurs une possibilité d'aménager une quatrième chambre selon vos besoins, que ce

soit pour accueillir une famille plus nombreuse, créer un bureau ou disposer d'un espace dédié au télétravail. Une salle de bains ainsi que des WC indépendants viennent compléter cet espace, apportant tout le confort nécessaire au quotidien.

Un vaste garage de 27 m² est également présent, offrant un espace de stationnement sécurisé ainsi qu'une zone de stockage appréciable. Ce volume complémentaire pourra également être utilisé selon vos besoins, que ce soit pour un atelier, du rangement ou un aménagement spécifique.

À l'extérieur, la propriété s'étend sur un terrain de plus de 1 300 m², paysagé et agréable, offrant un cadre de vie verdoyant et apaisant. Ce bel espace extérieur permet de nombreuses possibilités d'aménagement : création d'un jardin paysager, installation d'une terrasse, espace de jeux pour les enfants ou encore coin détente. Le terrain constitue un véritable atout pour les amateurs de nature et d'espaces extérieurs, tout en conservant une facilité d'entretien.

La maison est actuellement en cours de rénovation et nécessitera des travaux afin d'être finalisée. Cela représente une véritable opportunité pour les acquéreurs souhaitant personnaliser leur futur lieu de vie selon leurs goûts et leurs besoins. Vous aurez ainsi la possibilité de repenser certains aménagements, de choisir les finitions et de valoriser pleinement le potentiel de cette maison.

Ce bien s'adresse aussi bien à des acquéreurs en quête d'un premier achat avec projet de rénovation, qu'à des profils souhaitant investir dans un bien offrant un potentiel de valorisation intéressant. Sa configuration de plain-pied, son emplacement proche du centre, son terrain généreux et ses possibilités d'évolution en font une opportunité rare sur le secteur de Vaugneray.

En choisissant cette maison, vous faites le choix d'un cadre de vie agréable, alliant espace, luminosité et potentiel d'aménagement, tout en bénéficiant de la proximité des commodités et de la qualité de vie offerte par la commune.

Une visite s'impose pour apprécier pleinement les volumes, l'environnement et les nombreuses possibilités qu'offre ce bien. N'attendez plus pour venir le découvrir et vous projeter dans votre futur projet immobilier. Contactez dès à présent votre agence Guy Hoquet Brindas pour organiser une visite et obtenir davantage d'informations.

102.17 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	4 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	43 m ²
Jardin	Oui

Année construction	1973
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Oui
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non

Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	335 kWh/m2 par an
Conso Energ	342 kWh/m2 par an
Surface terrain	1305 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3220€ et 4400€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien



