



## Maison Miribel sur une superbe parcelle

Miribel 01700

**395 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET MIRIBEL**

1080 Grande Rue  
01700 MIRIBEL

**04 72 25 40 00**

## Maison Miribel sur une superbe parcelle

Située dans un environnement résidentiel apprécié de Miribel, cette maison individuelle de 117 m<sup>2</sup> habitables offre un cadre de vie privilégié sur une magnifique parcelle arborée de 1 152 m<sup>2</sup>, véritable atout rare sur le secteur.

Dès l'entrée, vous découvrirez un rez-de-chaussée fonctionnel composé d'un agréable séjour, d'une cuisine aménagée indépendante, d'une salle d'eau ainsi que d'une vaste véranda qui prolonge harmonieusement les espaces de vie vers l'extérieur et permet de profiter du jardin en toute saison. L'étage accueille l'espace nuit avec trois chambres confortables, idéales pour une famille, ainsi que les dégagements nécessaires à une circulation fluide et agréable.

À l'extérieur, la propriété dévoile tout son potentiel avec un superbe jardin paysager, une piscine parfaitement intégrée à son environnement, une cuisine d'été propice aux moments de convivialité, un abri extérieur ainsi qu'un garage.

Si des travaux de modernisation sont à envisager afin de révéler pleinement son potentiel, cette propriété constitue une excellente opportunité pour les acquéreurs souhaitant personnaliser leur futur lieu de vie tout en bénéficiant d'un emplacement de premier ordre.

La situation est particulièrement attractive : commerces de proximité, services et supermarchés accessibles en quelques minutes, écoles maternelles et élémentaires à proximité immédiate, collège Anne Frank à environ 5 minutes et gare SNCF de Miribel permettant de rejoindre Lyon Part-Dieu en une quinzaine de minutes. Les lignes de bus du réseau Colibri complètent efficacement l'offre de transports, tandis que les principaux axes routiers facilitent les déplacements vers Lyon, la Côte-d'Azur et le parc industriel de la Plaine de l'Ain.

Un bien à fort potentiel, bénéficiant d'un emplacement recherché, d'un terrain exceptionnel et d'équipements extérieurs rares, idéal pour un projet familial alliant confort, nature et proximité des

commodités.

Les honoraires de l'agence sont à la charge du vendeur.

GUY HOQUET L'IMMOBILIER de Miribel l'agence immobilière spécialiste de la côtère 04 72 25 40 00.

Achat maison MIRIBEL / Vente maison MIRIBEL / location/gestion appartement, maison, terrain TRAMOYES. Prix / m<sup>2</sup> MIRIBEL. Estimation offerte de votre bien immobilier sur simple demande.

117.8 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	297 kWh\m2 par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1925
Surface terrain	1152 m2

Photos du bien





