



Maison Familiale avec grand terrain et jardin à Viriat

Viriat 01440

305 300 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET BOURG-
EN-BRESSE**

5 Rue Gabriel Vicaire
01000 BOURG-EN-BRESSE

04 82 84 64 10

Maison Familiale avec grand terrain et jardin à Viriat

Découvrez cette grande maison familiale à Viriat en flan de rivière, avec ses six chambres, son grand jardin et son verger pour en faire votre écrin campagnard à deux pas de Bourg en Bresse.

A 5 minutes de Bourg en Bresse, le long de la vois verte cyclable menant au coeur de ville, et à vous aurez accès

Au niveau supérieur, depuis la terrasse, vous entrez sur le niveau de vie principale avec grand séjour lumineux doté d'une chaleureuse cheminée à insert. La grande cuisine indépendante est adossé à un grand cellier. 3 chambres sur ce niveau se répartissent autour de la salle de Bain. Un WC séparé et un grand placard complètent l'ensemble.

Trois autres chambres se distribuent au rez-de-jardin sous plus de 2m50 de plafond. Une salle d'eau et un second WC indépendant complètent cette partie habitable. L'une de ces chambres donne sur la cours par une porte fenêtre et possède son propre point d'eau, ce qui permet d'envisager un appartement indépendant ou un aménagement facile pour une profession libérale.

Au rez de Jardin, Vous disposerez d'un vaste garage à porte automatique assez grand pour 2 véhicules ainsi qu'un atelier, la chaufferie, un second appentis pouvant abriter caravane ou autre véhicule, et une cave.

Le grand jardin comporte plusieurs cabanes et dépendances sur le terrain de 3500m², un jardin potager à exploiter des réserves de bois, ainsi qu'un verger d'une douzaine d'arbres fruitier productifs. Le terrain en avant de la maison est constructible sur 500m² environ et pourrait accueillir une autre maison.

La maison a été très bien entretenue et à subi des modifications et adaptations modernes pas à pas: double vitrage, volets roulants et VMC, tableau électrique et chauffe eau Solaire, chaudière fioul neuve de 2017, raccordement tout à l'égout en 2012...

Total garage et dépendance 97m² . Dépendance bois + serres + outils en plus.

156.9 m²

7 pièce(s)

6
chambres

0 sdb

2 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	190 kWh/m ² par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Fuel
Type Chauffage	Central
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Salle(s) de bains	0
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Accès Bus	1 min
Accès Gare	14 min
Accès Ecole	4 min
Distance Train	6.80 km
Distance Commerces	1.50 km
Surface terrain	3753 m ²

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1900€ et 2590€ au 01/01/2021

Photos du bien







