



## VENTE : maison de 6 pièces (183 m<sup>2</sup>) à SAINT GERMAIN LAVAL

ST GERMAIN LAVAL 42260

**349 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

0477243046

## VENTE : maison de 6 pièces (183 m<sup>2</sup>) à SAINT GERMAIN LAVAL

EXCLUSIVITÉ - MAISON A VENDRE A 15 MINUTES DE BOEN SUR LIGNON

Énorme potentiel pour cette belle villa de 183 m<sup>2</sup> à deux pas du centre-ville, édifée sur un superbe terrain arboré de 4100 m<sup>2</sup>.

Élevée sur un sous-sol complet enterré, elle se compose d'un hall d'entrée, un vaste séjour ouvert sur une terrasse couverte exposée Est, une cuisine équipée et fermée donnant également sur une terrasse couverte à l'ouest.

Toujours de plain-pied, une chambre avec salle d'eau, une salle à manger, une buanderie cellier et un sanitaire indépendant. Avec un garage attenant et accessible par la maison d'environ de 70m<sup>2</sup>.

A l'étage : un hall avec placard, trois chambres (11 à 14m<sup>2</sup>) dont deux avec point d'eau et placard, un sanitaire et une grande salle de bains.

Au sous-sol : une buanderie, une cave, un cellier, une chaufferie, un atelier, l'accès du sous-sol de l'étage pouvant se faire que par l'intérieur de la maison.

Toiture en parfait état, Fenêtres double vitrage PVC Neuve, volets roulants manuels à l'étage, chauffage

fioul avec chaudière récente.

Cette maison est située à deux minutes des écoles. Pour la petite enfance, les environs proposent une crèche à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, on trouve la gare Boën-sur-Lignon à moins de 10 minutes en voiture. Les autoroutes A89 (Saint-Etienne et Lyon) et A72 (Clermont Ferrand) sont accessibles à moins de 8 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur une bibliothèque et un tennis à quelques minutes à peine. Il y a également des restaurants, quatre commerces, trois boulangeries, un supermarché, une supérette et une boucherie charcuterie.

Les classes énergétique et climatique de cette maison connaissent la même notation, soit E, respectivement de 247 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 52 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Elle est à vendre pour la somme de 349 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Elle est sous mandat exclusif.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Envie d'en savoir plus sur cette maison en vente ? Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet BOEN-SUR-LIGNON.

183 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

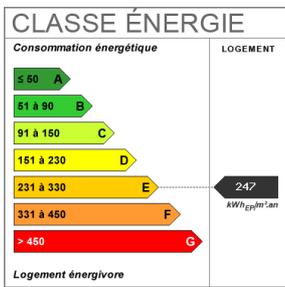
## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Ecole	2 min
Surface séjour	40 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1974
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	2
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2021-06-22 02:20:02
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	247 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique



## Photos du bien



