



## Maison de 123 m<sup>2</sup> à vendre à SAINT GERMAIN LAVAL

SAINT GERMAIN LAVAL 42260

**150 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON**

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

**0477243046**

## Maison de 123 m<sup>2</sup> à vendre à SAINT GERMAIN LAVAL

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

Charmante maison de village avec terrain attenant, grande pièce de vie ouvrant sur une terrasse ensoleillée, deux chambres, cuisine équipée, coin salon, petite dépendance idéale pour rangement ou atelier.

Profitez d'un cadre de vie agréable avec une terrasse ensoleillée et un espace extérieur privatif, parfaite pour des moments de détente en famille ou entre amis.

Localisée à deux pas de Roanne, nous sommes ravis de vous proposer cette maison de 4 pièces de 123 m<sup>2</sup> à SAINT GERMAIN LAVAL (42260).

Cette maison mitoyenne compte 2 étages. Elle offre une pièce à vivre, deux chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau et des toilettes. Pour une bonne isolation thermique, les fenêtres sont en pvc à double vitrage avec des volets roulants.

Cette propriété combine le charme authentique du village avec des commodités modernes, offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel.

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.

Son prix de vente est de 150 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur.

L'énergie et sa consommation sont dorénavant des points-clés d'achat qu'il est impératif aujourd'hui de prendre en compte. La classe énergétique de cette maison est notée E (252 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et la classe climat, B (chiffre annuel : 7 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 510 € et 3 440 € en 2021.

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).

Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet BOEN-SUR-LIGNON pour une première visite de cette maison de 4 pièces en vente.

123 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sde
--------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	2
Distance Commerces	1 km
Accès Ecole	2 min
Surface séjour	30 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Amenagée

Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-08-12 05:46:14
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	252 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2510€ et 3440€ au 01/01/2021

## Photos du bien





