



## Maison de Village de 3 chambres de 94 m<sup>2</sup>

SAINT ETIENNE LE MOLARD 42130

124 500 € \*

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

0477243046

## Maison de Village de 3 chambres de 94 m<sup>2</sup>

Maison avec un fort potentiel, idéale pour projet de rénovation !

Découvrez cette charmante maison offrant un fort potentiel, prête à accueillir votre projet de vie. Située dans un quartier agréable et proche de toutes commodités.

Au rez-de-chaussée, profitez d'un séjour spacieux et lumineux, aménagé en salle à manger, parfait pour vos moments en famille ou entre amis. La cuisine dispose d'un accès direct à un balcon, idéal pour profiter de l'extérieur, même au petit déjeuner. Un bureau vous attend, offrant un espace de travail ou de lecture au calme. Pratique, le sanitaire est séparé pour plus de confort.

À l'étage, découvrez deux chambres chaleureuses, une salle d'eau, ainsi qu'un second sanitaire pour plus de commodité. Un dressing complète cet étage, idéal pour optimiser votre espace.

Un sous-sol et une dépendance viennent compléter cette maison, offrant des espaces de rangement supplémentaires, parfaits pour aménager une buanderie, un atelier ou même un espace de stockage.

Des travaux sont à prévoir, mais l'ensemble de la maison offre une structure solide, une excellente base pour personnaliser et moderniser selon vos goûts et besoins. Imaginez créer un espace qui vous ressemble, où chaque pièce est pensée pour votre confort et votre bien-être.

N'attendez plus pour saisir cette opportunité unique ! Cette maison est un véritable coup de coeur pour les passionnés de rénovation et les amateurs de beaux volumes.

Contactez nous dès maintenant pour une visite et laissez vous séduire par ce bien aux possibilités infinies !

Cette maison se situe dans un quartier calme. L'École Primaire Bourg se trouve à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports en commun, il y a la gare Boën-sur-Lignon à moins de 10 minutes en voiture. On trouve un accès à l'autoroute A72 à 8 km. On trouve un tennis et un restaurant à proximité du logement.

Elle est proposée à l'achat pour 124 500 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Elle est sous mandat exclusif.

Il s'agit d'un logement à consommation excessive : les classes énergétique et climatique de cette maison sont toutes les deux notées F, de l'ordre de 254 kWh/m<sup>2</sup>/an et 78 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 3 020 € et 4 130 € 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 notre agence immobilière Guy Hoquet BOEN-SUR-LIGNON pour une première visite de cette maison à vendre.

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

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel

Eau chaude	Chaudière
Cheminée	Poêle à bois
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-10-30 14:18:05
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	254 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3020€ et 4130€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

---

Photos du bien



