



## LEIGNEUX - À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ . OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR

LEIGNEUX 42130

**141 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

**04 77 24 30 46**

## LEIGNEUX - À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ . OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR

EN EXCLUSIVITE DANS VOTRE AGENCE GUY HOQUET DE BOEN SUR LIGNON

Située au coeur du village remarquable de Leigneux, sur le tracé du Chemin de Montaigne (GR89) et à seulement 5 minutes de Boën-sur-Lignon, cette maison de village de 222 m<sup>2</sup> habitables offre un fort potentiel pour un projet locatif ou touristique.

Grâce à ses deux accès indépendants, le bien permet d'envisager facilement la création de deux logements distincts ou d'un gîte, offrant ainsi une belle opportunité de rentabilité (location saisonnière ou longue durée).

La maison se compose actuellement d'une cuisine, d'une vaste pièce de vie lumineuse avec cheminée, d'un salon indépendant, de quatre chambres et de deux salles d'eau.

Les combles déjà aménagées représentent un véritable atout supplémentaire, permettant d'augmenter la capacité d'accueil ou de créer des espaces dédiés à la location.

Une cour intérieure agréable complète le bien, apportant un espace extérieur apprécié des locataires ou des vacanciers.

De nombreuses dépendances viennent renforcer le potentiel : cuisine d'été, buanderie, double garage, atelier, cellier, cave et grand préau, offrant de multiples possibilités d'aménagement ou de stockage.

Alliant volumes, modularité et potentiel d'exploitation, ce bien constitue une opportunité rare pour un investisseur ou pour un projet mixte (résidence principale + revenu locatif).

Le prix de vente est de 141 000 € et les honoraires sont à la charge du vendeur.

Pour plus d'informations ou pour étudier le potentiel de ce bien, contactez votre agence Guy Hoquet Boën-sur-Lignon. Bien proposé par Catherine DAMAS, agent commercial(895022325).

222 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	318 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	0
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz de ville
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1900
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Accès Gare	5 min
Accès Ecole	1 min

---

Distance Commerces

5.00 km

Surface terrain

296 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 6180€ et 8400€ au 01/01/2022

---

## Photos du bien







