



## 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

**0477243046**

## 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.

222 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Lotissement	Non
Distance Commerces	5 km
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	5 min
Jardin	Oui
Année construction	1900
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-30 04:12:29
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	318 kWh/m2 par an
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





