



## Maison F7 (274 m<sup>2</sup>) à vendre à EPERCIEUX SAINT PAUL

EPERCIEUX SAINT PAUL 42110

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET FEURS**

10 rue de la République  
42110 FEURS

**0477260020**

## Maison F7 (274 m<sup>2</sup>) à vendre à EPERCIEUX SAINT PAUL

EXCLUSIVITÉ - PROCHE DE FEURS

À vendre, au coeur des terres agricoles d'Épercieux-Saint-Paul, une ancienne ferme mitoyenne rénovée, offrant une surface habitable de 274 m<sup>2</sup>.

Ce bien rare est situé dans un secteur idéal, bénéficiant d'un calme absolu et sans vis-à-vis, parfait pour ceux en quête de tranquillité et d'espace. Le terrain de 2 600 m<sup>2</sup> peut être étendu jusqu'à 2 hectares, offrant de multiples possibilités pour les amoureux de la nature.

Divisée en trois parties distinctes, cette propriété est immédiatement habitable :

- Le premier espace est un logement indépendant de 50 m<sup>2</sup>, conçu pour une activité RB&B, une location ou encore un logement attenant, avec une grange de 33 m<sup>2</sup> qui pourrait être aménagée selon vos besoins.

- La seconde partie, l'habitation principale de 205 m<sup>2</sup>, vous séduira par ses volumes généreux et son agencement fonctionnel. Vous y trouverez une entrée accueillante, une salle à manger baignée de lumière avec mezzanine, un salon convivial autour d'un poêle à bois, une cuisine entièrement équipée, une salle d'eau, deux sanitaires, ainsi que deux chambres dont une suite parentale. Un bureau spacieux est également présent pour faciliter le télétravail ou offrir un espace de loisirs. De plus, cette partie comprend un laboratoire de cuisine et une chambre froide, idéals pour un projet culinaire ou

professionnel. À l'extérieur, la terrasse privée invite à profiter du calme environnant.

- La troisième partie de la propriété est dédiée à une activité de chambres d'hôtes ou encore un espace privilégié pour un adolescent, avec un espace composé d'une kitchenette, un dortoir, une salle d'eau ainsi qu'un sanitaire accessible avec une entrée indépendante.

Ce bien exceptionnel, situé dans un environnement paisible et préservé, est prêt à accueillir ses nouveaux propriétaires. Il n'attend plus que vous pour poser vos valises et profiter de la vie à la campagne.

L'École Primaire Bourg se trouve à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports en commun, il y a les gares Balbigny et Feurs à moins de 10 minutes en voiture. Les autoroutes A89 (Saint-Etienne et Lyon) et A72 (Clermont Ferrand) et la nationale N82 sont accessibles à moins de 7 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur une bibliothèque à proximité du logement. On trouve aussi deux restaurants et une boulangerie.

Qu'il s'agisse de performances énergétiques (classe énergie) (194 kWh/m<sup>2</sup> annuels) ou de classe climat (de l'ordre de 39 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), la notation est la même : D. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 4 320 € et 5 900 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Son prix de vente est de 299 000 €. Les frais d'agence sont à la charge du vendeur.

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).

Votre agence immobilière Guy Hoquet FEURS vous invite à découvrir cette maison en vente en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

274 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	3 sde
--------------------	------------	---------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès Gare	10 min
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	3
WC	4
Mode Chauffage	Fuel
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2024-07-15 19:09:53
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	194 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4320€ et 5900€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



