



## Maison 7 pièce(s) 255 m<sup>2</sup>

BALBIGNY 42510

**340 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET FEURS**

10 rue de la République  
42110 FEURS

**0477260020**

## Maison 7 pièce(s) 255 m<sup>2</sup>

BIEN RARE A LA VENTE DANS VOTRE AGENCE GUY HOQUET FEURS - VUE SANS VIS-À-VIS

Charmante Maison en Pierre de 255 m<sup>2</sup> rénovés avec élégance !

Guy Hoquet Feurs vous propose cette superbe demeure du XVIII<sup>e</sup> siècle, restaurée dans le respect des traditions avec des matériaux de qualité. Située à 20 minutes de Roanne, entre la plaine du Forez et le bassin Roannais, dans une commune dynamique offrant de nombreuses activités artisanales, commerciales et touristiques.

Découvrez cette bâtie de caractère de plus de 255 m<sup>2</sup> habitables, nichée au cœur d'un terrain clos et arboré de 2 900 m<sup>2</sup>, sans aucun vis-à-vis.

L'habitation principale allie le charme de l'ancien au confort moderne. Elle s'ouvre sur un vaste hall d'entrée desservant un premier salon chaleureux avec cheminée. Les amateurs de cuisine apprécieront la cuisine équipée avec îlot central, jouxtant un séjour lumineux doté d'un poêle à bois, d'une belle hauteur sous plafond, et d'un puits de lumière. Un second salon dédié à la lecture ou au cinéma complète l'espace de vie, ainsi qu'une salle d'eau avec WC, une salle de bains, une buanderie et une cave.

L'étage accueille trois chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau, et une vaste pièce de 45 m<sup>2</sup> en parquet massif, idéale pour une salle de jeux, de cinéma ou autre projet.

À l'extérieur, une terrasse en pierres orientée sud-ouest pour des repas ensoleillés avec accès direct

depuis la cuisine, un grand préau pour plusieurs véhicules et/ou stockage, une serre pour les amateurs de jardinage, un verger, un jardin potager, une mare et une dépendance viennent agrémenter cette propriété bucolique.

L'École Primaire Bourg, le Collège Montaigne et le Lycée Professionnel Pierre Coton Lycée des Métiers de l'Habitat et de l'Énergie sont implantés à moins de 10 minutes en voiture. Côté transports en commun, il y a deux gares (Saint-Jodard et Balbigny) dans un rayon de 10 km. Les autoroutes A89 (Saint-Etienne et Lyon) et A72 (Clermont Ferrand) et la nationale N82 sont accessibles à moins de 6 km. On trouve également de nombreux restaurants et deux bureaux de poste. Enfin, le marché Place de la Libération anime les environs toutes les semaines le lundi matin.

Pour ce qui est des performances énergétiques (classe énergie), la notation est E (266 kWh/m<sup>2</sup>/an), en ce qui concerne la classe climat, la note attribuée est D (de l'ordre de 48 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 6 080 € et 8 300 € en 2023.

Elle est à vendre pour la somme de 340 000 €. Les honoraires 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).

N'hésitez pas à contacter notre agence immobilière Guy Hoquet FEURS pour obtenir de plus amples renseignements sur cette maison à vendre à SAINT MARCEL DE FELINES.

|                    |            |            |       |       |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|
| 255 m <sup>2</sup> | 7 pièce(s) | 4 chambres | 1 sdb | 2 sde |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|

## Fiche technique du bien

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Exposition          | Est-Ouest      |
| Lotissement         | Non            |
| Distance Commerces  | 5 km           |
| Accès Gare          | 8 min          |
| Bien en copropriété | Non            |
| Jardin              | Oui            |
| Année construction  | 1900           |
| Vis-à-vis           | Non            |
| Fenêtres            | Double Vitrage |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Assainissement         | Fosse septique      |
| Salle(s) de bains      | 1                   |
| Salle(s) d'eau         | 2                   |
| WC                     | 2                   |
| Cuisine                | Aménagée/équipée    |
| Exposition Séjour      | EST-OUEST           |
| Type Chauffage         | Mixte               |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur           |
| Mode Chauffage         | Fuel                |
| Eau chaude             | Ballon électrique   |
| Etat intérieur         | Très bon            |
| Cheminée               | Insert              |
| Date ERP               | 2024-07-23 01:44:58 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 266 kWh/m2 par an   |
| Surface terrain        | 2900 m2             |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 6080€ et 8300€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien





