



Maison 7 pièce(s) 255 m2

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 m2

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

Charmante Maison en Pierre de 255 m² rénovés avec élégance !

Guy Hoquet Feurs vous propose cette superbe demeure du XVIII^e 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 bâtisse de caractère de plus de 255 m² habitables, nichée au coeur d'un terrain clos et arboré de 2 900 m², 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 m² 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. fin, 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/m²/an), en ce qui concerne la classe climat, la note attribuée est D (de l'ordre de 48 Kg CO2/m²/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.

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 m²

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





