



## Maison de caractère au coeur de Balbigny de 150 m<sup>2</sup>

BALBIGNY 42510

**195 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET FEURS**

10 rue de la République  
42110 FEURS

**0477260020**

## Maison de caractère au coeur de Balbigny de 150 m<sup>2</sup>

VOTRE AGENCE GUY HOQUET FEURS VOUS PROPOSE :

Maison de caractère au coeur de Balbigny de 150 m<sup>2</sup> habitables sur 1 418 m<sup>2</sup> de terrain constructible

Idéalement située en plein centre de Balbigny, cette maison conjugue avec harmonie espace, confort et emplacement privilégié. À proximité immédiate des commerces, des écoles et des services, elle bénéficie également d'un accès rapide à l'autoroute A89, facilitant les déplacements quotidiens.

Développant environ 150 m<sup>2</sup> habitables, la maison s'ouvre sur une vaste parcelle de 1 418 m<sup>2</sup>, entièrement clôturée, arborée et constructible, offrant un cadre verdoyant rare en centre-ville et de nombreuses possibilités d'aménagement.

L'intérieur séduit par ses volumes généreux et sa luminosité. La grande pièce de vie traversante, baignée de lumière naturelle, s'articule autour d'une cuisine ouverte moderne et fonctionnelle, prolongée par un cellier discret. Cet espace de vie convivial donne accès à une terrasse couverte, idéale pour profiter des beaux jours en toute intimité.

L'espace nuit se compose de quatre chambres, dont une suite parentale en rez-de-chaussée, apportant un confort de vie particulièrement apprécié. Deux WC indépendants complètent l'agencement de la maison.

La propriété a bénéficié de nombreux travaux de rénovation en 2018, incluant l'électricité, le chauffage et

l'isolation, garantissant confort et performance énergétique. Plus récemment, des panneaux solaires ont été installés en 2022, et la façade a été entièrement refaite la même année, conférant à la maison une esthétique soignée et contemporaine.

Une maison élégante et chaleureuse, alliant prestations modernes, emplacement stratégique et fort potentiel, idéale pour une vie de famille ou un projet patrimonial de qualité.

150 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	3 min
Surface séjour	40 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1960
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-10-25 02:09:24
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	125 kWh/m2 par an
Conso Energ	186 kWh/m2 par an
Surface terrain	1418 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2100€ et 2850€

Photos du bien



