



### Bien vendu à 549 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

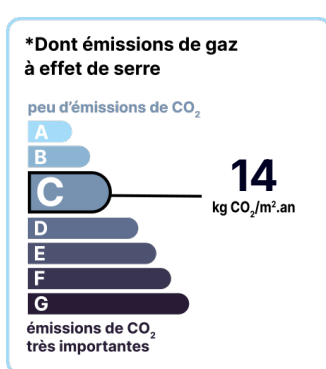
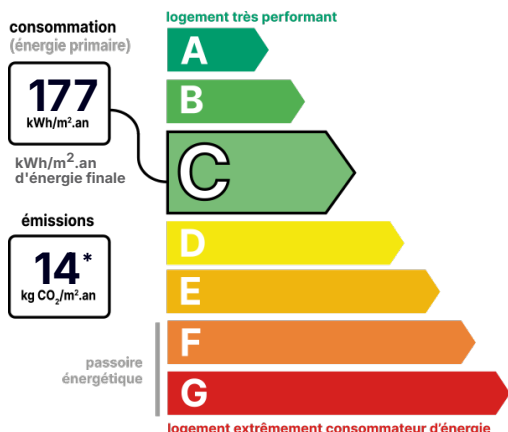
## DESCRIPTION

**Exclusivité! Saint-Cyr-sur-le-Rhône, un environnement calme et sans nuisance pour cette de maison traditionnelle de 226m<sup>2</sup>.**

Située dans un quartier recherché et édifiée sur une parcelle de 1700m<sup>2</sup> cette villa ne manque pas d'atouts: en rez-de-chaussée un lumineux séjour de 70m<sup>2</sup> avec cheminée, une cuisine de 14m<sup>2</sup> ouvrable sur le séjour, un salon/ TV de 35m<sup>2</sup>, une salle d'eau/WC et une buanderie. A l'étage 4 chambres (dont une de 22m<sup>2</sup> avec balcon privatif), une vaste mezzanine pouvant être utilisée en bureau ou salle de jeu, une salle de bains et WC séparés. Terrasse couverte de 52m<sup>2</sup> et piscine 10x5m avec abris. Exposition Sud. Un mix énergétique gagnant: plancher chauffant électrique, climatisation réversible, fioul et bois! Encore beaucoup de potentiel.

## DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
22/05/2022

## POINTS CLÉS

Exposition, 4 chambres

## CONTACT



Agence de Vienne et ses environs  
**Christophe PATOU**  
06 63 15 92 16  
04 74 58 58 72  
christophe.patou@123webimmo.com

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	1991
Surface habitable :	226m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Pièces climatisées :	4

## SURFACES

Chambre parentale :	22m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	14m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	70m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 088 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1700m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	5

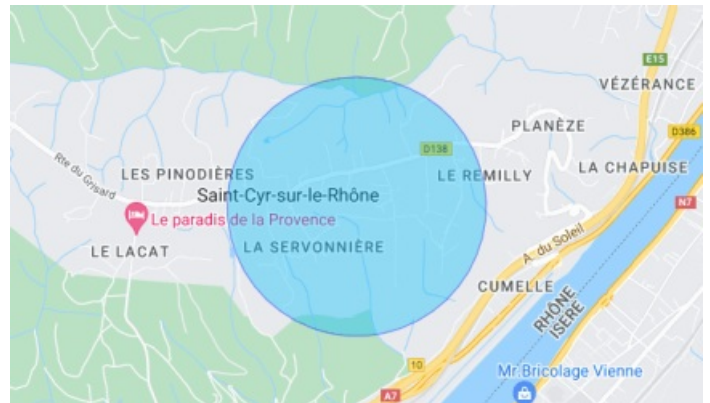
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Fuel
Emetteurs secondaires :	Radiateurs

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Vienne et ses environs  
**Christophe PATOU**  
06 63 15 92 16  
04 74 58 58 72  
[christophe.patou@123webimmo.com](mailto:christophe.patou@123webimmo.com)