



## Bien proposé à 680 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

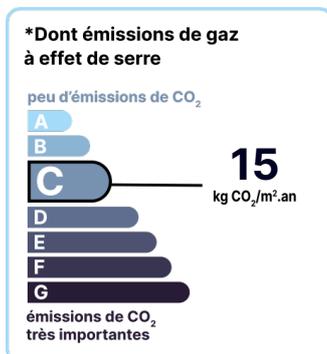
**Rare! Vernaison limite Charly maison entièrement rénovée de 135m<sup>2</sup> éditée sur un agréable terrain arboré de 940m<sup>2</sup> avec piscine.**

Rare! Vernaison limite Charly maison entièrement rénovée de 135m<sup>2</sup> éditée sur un agréable terrain arboré de 940m<sup>2</sup> avec piscine. Le calme d'une impasse, un secteur prisé proche des commodités, voilà ce que propose cette construction traditionnelle entièrement rénovée avec goût. Lumineuse, elle dispose d'un agréable séjour de 35m<sup>2</sup> avec cheminée, une agréable cuisine équipée très fonctionnelle, 4 chambres (dont une suite parentale), 2 salles d'eau et 2 WC séparés. Le tout élevé sur un sous-sol complet distribué en buanderie, cave et atelier. Double garage de 35m<sup>2</sup> avec portes automatiques et atelier indépendant. Elle propose un très agréable extérieur arboré avec une piscine 9x4M construite en 2021 (liner PVC armé) et une terrasse carrelée de 80m<sup>2</sup> parfaitement ensoleillée. Climatisation réversible, huisseries PVC, volets roulants électriques avec centralisation complètent les atouts de ce bien. Profitez de la localisation idéale de ce bien avec le métro à 10 minutes, l'autoroute et le train à proximité, sans les nuisances. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucuns travaux

### DIAGNOSTICS

**Diagnostic de performance énergétique (DPE)**



### 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)

consommation  
(énergie primaire)

**186**  
kWh/m<sup>2</sup>.an

98 kWh/m<sup>2</sup>.an  
d'énergie finale

émissions

**15\***  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

passoire  
énergétique

logement très performant

**A**

**B**

**C**

**D**

**E**

**F**

**G**

logement extrêmement consommateur d'énergie

Date de réalisation du DPE :

14/09/2023

Référence : 48131\_69\_113

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Surface habitable :	<b>135m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Electricité</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Air pulsé</b>

## SURFACES

Salon/Salle à manger :	<b>34m<sup>2</sup></b>
Cuisine équipée :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 suite parentale :	<b>16m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Salon/Salle à manger :	<b>35m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 596 €</b>
-----------------	----------------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>938m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Longueur piscine :	<b>9</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Fuel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Climatisation réversible :	<b>Oui</b>

## 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)