



## Maison Taluyers 5 pièces 205 m<sup>2</sup>

TALUYERS 69440

**699 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
SOUCIEU EN JARREST

10 place du 11 novembre 1918  
69510 SOUCIEU EN JARREST

**04 78 42 02 86**

## Maison Taluyers 5 pièces 205 m<sup>2</sup>

EXCLUSIVITÉ TALUYERS - Maison Familiale Spacieuse avec Piscine, Jacuzzi et Terrain de Pétanque

GUY HOQUET Soucieu vous invite à découvrir cette superbe maison familiale de 205 m<sup>2</sup> située dans un secteur calme à seulement 5 minutes du centre de Taluyers. Implantée sur un magnifique terrain de 1475 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel, avec piscine, jacuzzi et un terrain de pétanque pour profiter de moments de détente en famille ou entre amis.

Caractéristiques de la maison :

Surface habitable : 205 m<sup>2</sup>, offrant des volumes spacieux et lumineux, idéals pour une grande famille.

Terrain : 1475 m<sup>2</sup> de jardin paysagé, parfaitement aménagé pour la détente et les loisirs extérieurs (piscine, jacuzzi, terrain de pétanque).

Sous-sol complet : Un sous-sol spacieux avec un garage double, une buanderie, une cave et un grand cellier pour un stockage pratique et bien organisé.

Agencement détaillé de la maison :

Rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée avec placard, offrant une arrivée fonctionnelle et agréable.

Un salon-séjour de plus de 60 m<sup>2</sup>, lumineux et ouvert sur la terrasse et la piscine, créant un espace de vie convivial et spacieux.

Une cuisine américaine entièrement refaite à neuf, moderne et fonctionnelle, parfaite pour cuisiner en

toute convivialité.

Une salle de bain au rez-de-chaussée, offrant un confort supplémentaire pour les invités ou en cas de besoin.

Une bibliothèque, qui peut facilement être aménagée en chambre supplémentaire selon vos besoins.

Un WC indépendant.

Premier étage :

L'espace nuit se compose de trois grandes chambres, offrant un espace privé agréable pour chaque membre de la famille.

Un dressing spacieux, idéal pour organiser vos vêtements et accessoires.

Une salle de bain complète avec douche et baignoire, pour des moments de relaxation et de bien-être.

Un WC indépendant.

Atouts supplémentaires :

Piscine et jacuzzi : Profitez d'une belle piscine (avec système de filtration récent) et d'un jacuzzi pour vos moments de détente.

Micro-station neuve : Un système d'assainissement écologique et performant, récemment installé.

Chauffage à pellets : Une chaudière à pellets efficace et économique pour un confort thermique optimal tout au long de l'année.

Jardin à l'abri des regards : Un environnement privé et paisible, idéal pour profiter pleinement des extérieurs sans vis-à-vis.

Performances énergétiques :

DPE : Classe C

GES : Classe A

Prix de vente : 699 000 € (honoraires inclus, à la charge du vendeur)

Contactez-nous dès maintenant pour plus de renseignements ou pour organiser une visite de cette maison d'exception ! Cette propriété rare et bien située est à découvrir sans tarder.

Cédric FAVRE (SAS CFAVRE IMMO)

Tél : 04 78 42 02 86

Estimations offertes

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison familiale spacieuse, fonctionnelle et équipée pour profiter pleinement de votre cadre de vie !

205.1 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	2 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non

Surface séjour	64 m2
Jardin	Oui
Année construction	1973
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Micro-station
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Américaine
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Autres
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Double
Digicode	Non
Piscine	Oui

Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-06-03 19:08:56
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	179 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1550€ et 2130€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



