



## Belle villa de plain-pied sans vis-à-vis

LOYETTES 01360

**437 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET TIGNIEU**

45 Route de Crémieu  
38230 Tignieu-Jamezieu

**0474903030**

## Belle villa de plain-pied sans vis-à-vis

À découvrir sans tarder ! à 3 minutes de Loyettes sur la commune de Saint Vulbas:

Située dans un environnement résidentiel privilégié et sans vis-à-vis, cette maison moderne de plain-pied construite en 2013 séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son excellent état général.

Les + du bien :

- ? Surface habitable : 118 m<sup>2</sup> env.
- ? Terrain arboré d'env 800 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenu et clos
- ? Piscine idéalement intégrée à l'espace extérieur avec terrasse autour et douche extérieure
- ? Exposition est-ouest pour une belle luminosité toute la journée
- ? Aucun travaux à prévoir

Une disposition pensée pour le confort :

- ? Vaste pièce de vie traversante de plus de 52 m<sup>2</sup>, baignée de lumière
- ? Cuisine américaine moderne et fonctionnelle, ouverte sur le séjour
- ? 3 belles chambres climatisées
- ? Dressing aménagé
- ? Salle de bains complète : douche à l'italienne + baignoire
- ? Cellier pratique, idéal pour le rangement
- ? Décoration actuelle et soignée

Confort et équipements :

- ? Chauffage au sol et climatisation réversible, ballon thermodynamique

- ? Excellente isolation pour une performance énergétique optimale, DPE « B »
- ? Terrasse couverte, parfaite pour les repas en extérieur
- ? Grand garage + stationnements extérieurs
- ? Secteur calme, un vrai havre de paix, aucun vis-à-vis, ni nuisances

Notre équipe est à votre disposition pour plus d'informations et visite.

118 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2013
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Triple Vitrage
Assainissement	Micro-station
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Excellent
Nombre de terrasse	2

Type de Stationnement	Garage Fermé
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	105 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 930€ et 1340€ au 10/05/2026

## Photos du bien





