



APPARTEMENT À VENDRE DE 4 PIÈCES DE 102,65 M²

Charvieu-Chavagneux 38230

210 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET TIGNIEU

45 Route de Crémieu
38230 Tignieu-Jameyzieu

0474903030

APPARTEMENT À VENDRE DE 4 PIÈCES DE 102,65 M²

Guy Hoquet Tignieu vous propose, en exclusivité, cet appartement familial de 102 m² situé au 1er étage d'une résidence fermée et sécurisée à Charvieu-Chavagneux.

Les espaces de vie:

Le séjour double constitue le point fort du logement, avec une surface totale de près de 44 m² organisée en deux espaces distincts : un salon et une salle à manger, prolongés par une loggia fermée d'environ 12 m². Cet espace extérieur aménagé apporte une vraie plus-value au quotidien, qu'il s'agisse d'un coin lecture, d'un espace de jeu pour les enfants ou d'un bureau appoint.

La cuisine, séparée, est suffisamment bien configurée pour envisager une ouverture partielle sur le séjour selon les goûts et les besoins de chacun.

La partie nuit:

Trois chambres de dimensions confortables (9,52 m², 10,01 m² et 10,71 m²) composent l'espace nuit. Elles sont desservies par un dégagement central qui assure une bonne séparation avec les pièces de vie. La salle d'eau complète cet espace, et le WC séparé intègre un coin buanderie pratique — un détail d'organisation qui simplifie le quotidien d'une famille.

Les équipements et rénovations:

Les menuiseries ont été remplacées par du double vitrage PVC, ce qui améliore sensiblement l'isolation phonique et thermique. Une climatisation réversible a été installée dans la pièce de vie pour assurer le confort en été comme en hiver. Le reste du chauffage est assuré par une chaudière au gaz individuelle.

Le logement affiche une classe énergétique C (134 kWhEP/m².an), avec des dépenses annuelles estimées entre 1 390 € et 1 960 €. Une cave complète le bien.

La résidence et l'environnement:

La copropriété, fermée et sécurisée, offre un cadre de vie agréable avec de nombreux espaces verts et des aires de jeux pour les enfants — un atout non négligeable pour les familles. Des places de stationnement sont disponibles en libre service au sein de la résidence.

Côté transports, l'arrêt de bus « Le Dauphin » se situe à environ 300 mètres, desservi par les lignes VER07 et VLM04, ce qui facilite les déplacements sans voiture vers les communes alentour.

En résumé:

Un appartement familial bien agencé, avec des rénovations déjà réalisées, dans une résidence calme et sécurisée. Proposé en mandat exclusif à 210 000 € — honoraires à la charge du vendeur.

Contactez-nous pour organiser une visite.

102.65 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	134 kWh/m ² par an
Etage	2
Dernier étage	Non
Nombre étages	3
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Climatisation réversible, Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	200

Procédures diligentées c/
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Charges annuelles (ALUR)

1656 €

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1390€ et 1960€ au 01/01/2023

Photos du bien





