Votre conseiller : Virginie BEAUSSUZEL
42eme Avenue Plaine du Forez
10 rue Aristide Briand
42160 ANDREZIEUX BOUTHEON
virginie.beaussuzel@42emeavenue.com
Tél : 04.82.82.65.80
Tél : 06.82.39.45.96
www.42emeavenue.com

Villa à Valfleury

Charmante Villa de 150 m² à Valfleury

N'attendez plus pour découvrir cette magnifique villa située à Valfleury, à 5 minutes de Sorbiers, offrant un cadre de vie paisible et agréable. Avec ses 150 m² de surface habitable, cette maison est érigée sur un vaste terrain clos de 4 200 m², vous garantissant intimité et vue panoramique à 360°.

L'intérieur se distingue par une grande cuisine américaine aménagée et équipée ouverte sur un lumineux salon séjour, idéal pour partager des moments conviviaux en famille. Vous y trouverez également trois chambres confortables, dont une chambre parentale avec grand dressing, une salle de bains, une salle d'eau, une buanderie, un vestiaire et deux toilettes indépendants. De plus, un sous-sol spacieux d'environ 70 m² vous offre de nombreuses possibilités d'aménagements supplémentaires et le garage de 80 m² vous permets d'abriter 4 voitures, le local technique de la piscine et des rangements.

À l'extérieur, laissez-vous séduire par l'immense terrasse d'environ 200 m², la piscine à débordement chauffée et traitée aux sels et le terrain de pétanque, parfaits pour profiter des journées ensoleillées et organiser des barbecues entre amis.

Construite en 1974, cette villa entièrement rénovée est équipée d'un système de chauffage mixte (poêle à bois, climatisation réversible et radiateurs électriques) et d'une alarme.

DPE: D/213 et GES: C/12.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Cette propriété répondra à toutes vos attentes. Ne manquez pas l'opportunité de visiter ce bien alliant confort et espace. Contactez dès maintenant Virginie Beaussuzel Agent Mandataire Indépendant pour plus de renseignements et planifier votre visite au 06.82.39.45.96.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2390 à 3320 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

- Surface de 150 m²
- Séjour de 34 m²
- Terrain de 4200 m²
- 6 pièces
- 3 chambres
- 2 salles
- Piscine

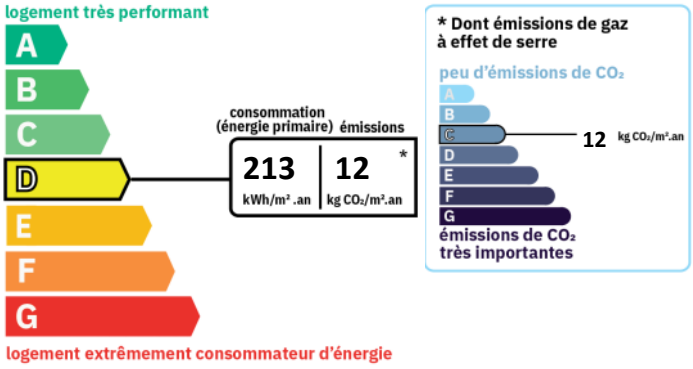
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	**1974**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

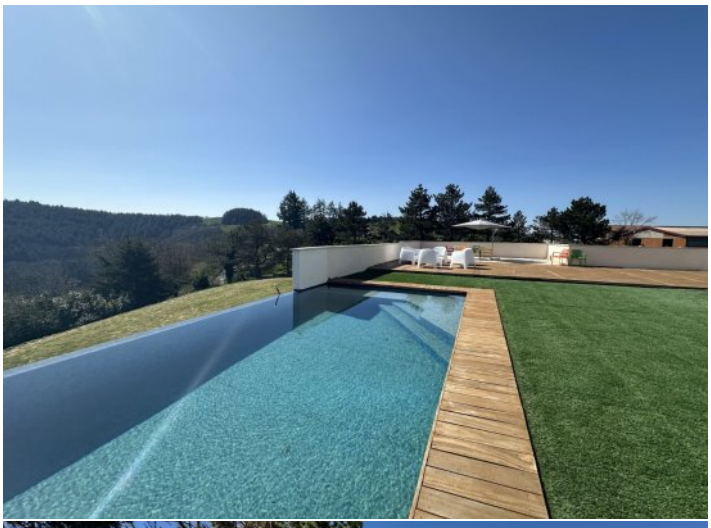
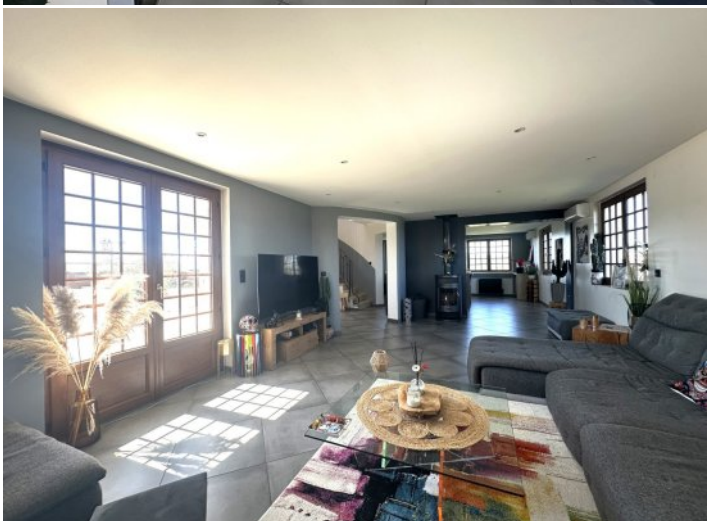
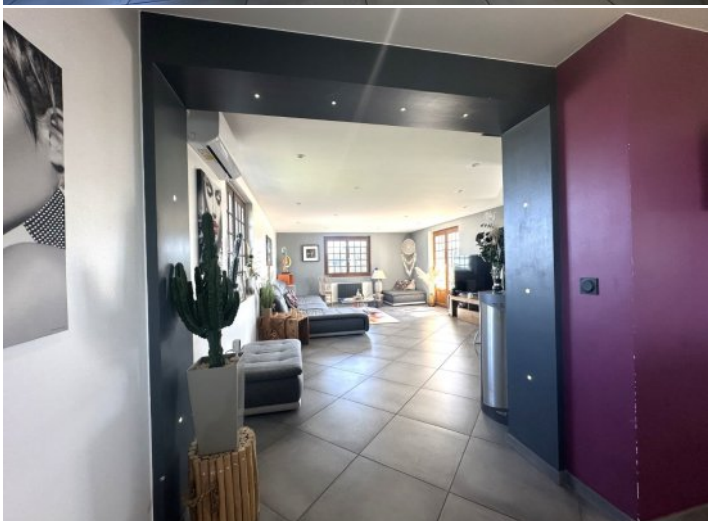
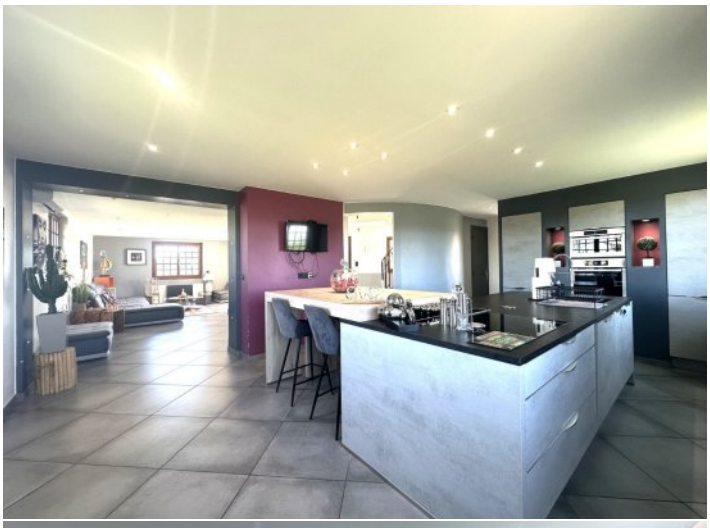
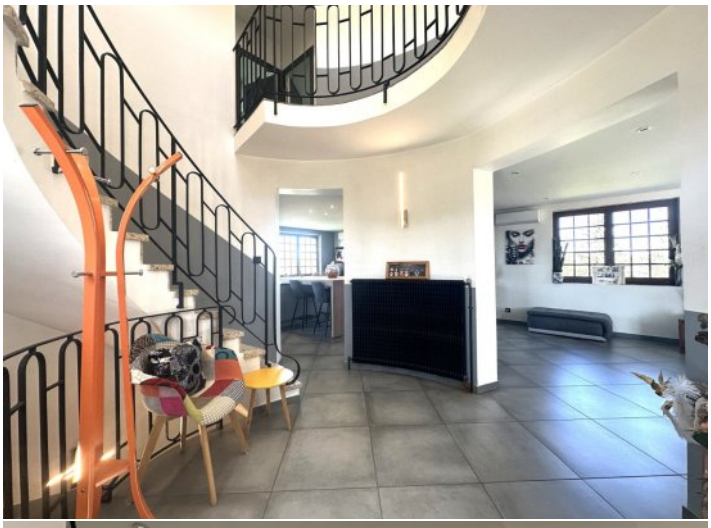
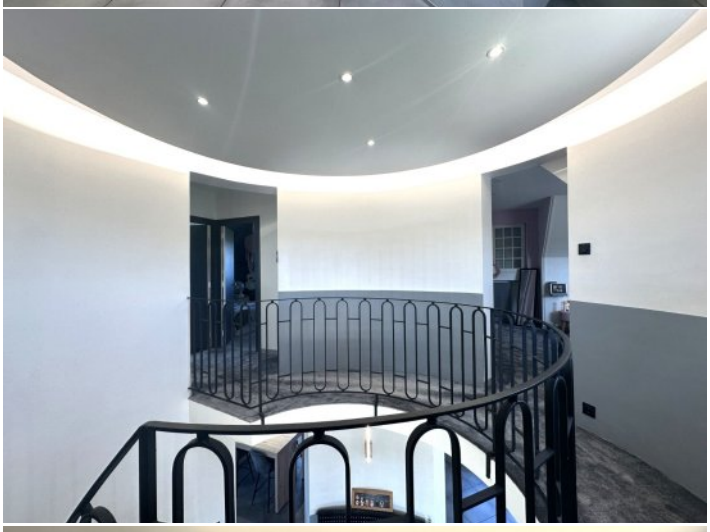
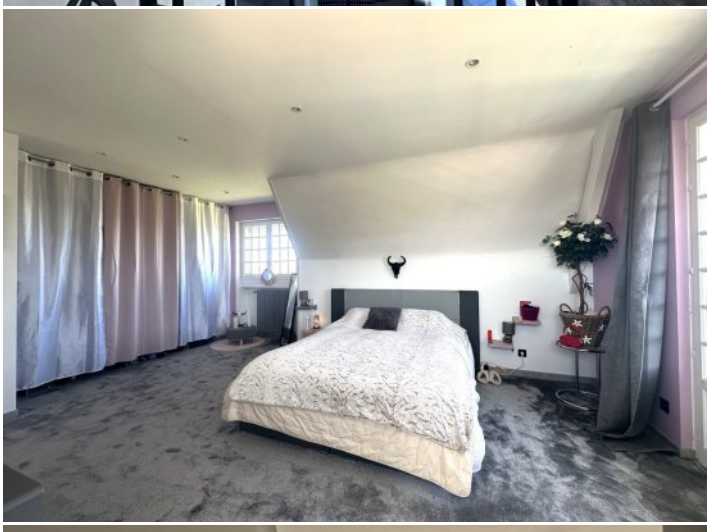
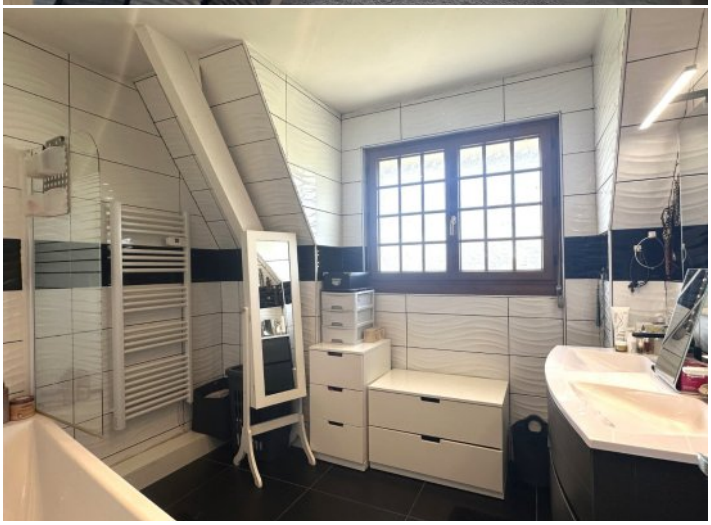
Cuisine :	**AMERICAINE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**MIXTE**
Alarme :	**Oui**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**495 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**2 155 €/an**