



**Votre conseiller : Roland SEAUVE**  
**42eme Avenue Plaine du Forez**  
 10 rue Aristide Briand  
 42160 ANDREZIEUX BOUTHEON  
 roland.seauve@42emeavenue.com  
 Tél : 04.82.82.65.80  
 Tél : 06.80.07.39.02  
 www.42emeavenue.com

## A VENDRE VILLA - 260 m<sup>2</sup> env. - AVEIZIEUX - 649 000 €



Villa d'architecte lumineuse de 260 m<sup>2</sup> offrant 7 pièces, dont un vaste séjour de 70 m<sup>2</sup> baigné de lumière et avec un plafond cathédrale. L'espace de vie, organisé autour d'une cheminée fonctionnelle, propose un volume généreux propice aux réceptions comme aux moments de détente en famille. Le carrelage au sol apporte une continuité élégante et facile d'entretien sur l'ensemble des pièces.

La maison comprend quatre chambres dont une suite parentale en rez de chaussée, réparties pour garantir intimité et confort, deux dressings pour un rangement optimisé, une salle de bains et une salle d'eau séparée, ainsi que deux toilettes. La cuisine aménagée facilite la circulation au quotidien et s'intègre naturellement aux espaces de vie, permettant des usages variés (repas en famille, cuisine conviviale, ou aménagement d'un coin petit-déjeuner). Une pièce dédiée à un spa est située en annexe et accessible grâce à une passerelle. Un grand garage et un carport pour deux voitures et une cabane sur pilotis complètent cet ensemble.

Le terrain de 4900 m<sup>2</sup> est clos et surtout arboré d'arbres centenaires avec une vue sur la campagne environnante.

Confort et sécurité sont au rendez-vous : chauffage central au fuel, chauffe-eau par ballon, système d'alarme et interphone installés, aspiration centralisée, régularisation et filtration des entrées d'air pour les pièces à vivre. Aucun travaux n'est à prévoir, ce qui permet une prise de possession immédiate et sereine.

Occupée librement et proposée en mandat exclusif, la villa est présentée au prix de 649 000 €. Une visite virtuelle est disponible pour parcourir les lieux à distance : <https://my.matterport.com/show/?m=ojZ6YpmfU6t>. Retrouvez également photos et informations complémentaires dans l'annonce en ligne. Visite virtuelle sur demande.

DPE: D 162kWh/m<sup>2</sup>/an  
 GES: E 19kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an  
 DPE ANCIENNE VERSION : MISE A JOUR EN COURS  
 Consommations: 2410 € à 3320 € année de référence 2021

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, veuillez nous contacter dès aujourd'hui.  
 Prix: 649 000 € honoraires charge vendeur.  
 Agent commercial indépendant, Roland Séauve 06 80 07 39 02  
 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.gouv.fr.

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 260 m <sup>2</sup>		Séjour de 70 m <sup>2</sup>
	7 pièces		4 chambres
	2 salles		

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Contemporain
Vitrage :	Double
Huissieries :	PVC
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

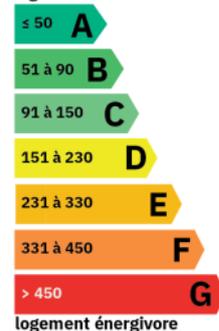
### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

Consommation énergétique en kWhEP/m<sup>2</sup>.an

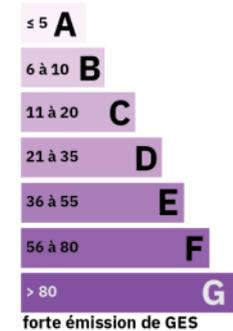
logement économe



162

Emission de gaz à effet de serre en kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

faible émission de GES



39

DPE ANCIENNE VERSION

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	649 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir :	Aucun travaux
---------------------	---------------

