



Votre conseiller : Jérôme ZEBBOUDJI
42eme Avenue Saint-Étienne
 1 Cours Victor Hugo
 42000 ST ETIENNE
 jerome.zebboudji@42emeavenue.com
 Tél : 04 82 82 65 80
 Tél : 06.50.43.97.91
 www.42emeavenue.com

A VENDRE MAISON - 250 m² env. - UNIEUX - 749 000 €



L'agence 42ème Avenue Immobilier a le privilège de vous dévoiler, en mandat exclusif, une propriété d'exception située proche du Bourg d'Unieux. Cette demeure de 250 m² environ est le fruit d'une rénovation intégrale où chaque détail a été pensé pour marier le cachet authentique d'une toiture en chaume à une modernité de haut standing.

Dès le pas de la porte, l'expérience commence dans un sas d'accueil vitré qui efface les frontières entre l'intérieur et l'extérieur, offrant une vue immédiate et apaisante sur la verdure environnante. En pénétrant dans la pièce maîtresse, le regard est irrésistiblement attiré par un séjour cathédrale absolument majestueux. Ses volumes généreux, soulignés par de superbes poutres apparentes, créent une atmosphère fabuleuse, à la fois grandiose et chaleureuse.

À noter qu'une belle cheminée dans le séjour complète ce bien d'exception.

L'espace de réception (séjour) quant à lui baigné de lumière communique directement avec une très belle cuisine italienne ouverte aménagée et équipée, à noter que celle-ci bénéficie aussi d'une arrière cuisine.

Au-delà de son esthétique rare, la maison se distingue par une excellence thermique remarquable. Elle bénéficie d'un bilan énergétique exemplaire classé en B, une performance exceptionnelle pour un tel volume. La demeure a été entièrement isolée par l'extérieur en 2020 et s'est dotée d'une toiture en chaume neuve en 2022, isolant naturel par excellence. Le confort est complété par l'installation récente, entre 2022 et 2023, de plusieurs pompes à chaleur performantes et d'un ballon thermodynamique. Pour un confort quotidien total, la maison est équipée de la fibre optique, de menuiseries en double vitrage PVC et de volets roulants électriques sur l'ensemble des ouvertures.

L'agencement intérieur a été conçu pour respecter l'intimité de toute la famille à travers trois niveaux. Le rez-de-chaussée propose une première chambre confortable.

À l'étage intermédiaire, le confort se poursuit avec trois autres chambres, dont une suite parentale complète intégrant sa propre salle de bain et son dressing. Les chambres dédiées aux enfants disposent également de leur propre espace dressing.

Enfin, les combles abritent un espace bureau, idéal pour le télétravail au calme, pouvant aussi faire office de chambre d'appoint.

La vie à l'extérieur est une invitation à la détente avec deux grandes terrasses parfaitement exposées dominant un terrain arboré et clos de 6 103 m². L'une d'elles dispose d'un emplacement idéal déjà prévu pour accueillir votre future cuisine d'été.

Le domaine est entièrement sécurisé par un portail motorisé ouvrant sur une zone de stationnement incluant un grand garage double en bas de la propriété, offrant ainsi un espace de stockage et de protection pour vos véhicules.

Le diagnostic de performance énergétique NOUVEL VERSION établi le 20/03/2026 classe le bien en catégorie B pour l'énergie et A pour le climat. L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 2 380 euros et 3 280 euros par an.

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

Pour découvrir ce lieu unique, contactez Jérôme Zebboudji, mandataire immobilier indépendant pour le réseau 42ème Avenue Immobilier, au 06 50 43 97 91.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2380 à 3280 euros (année 2025).

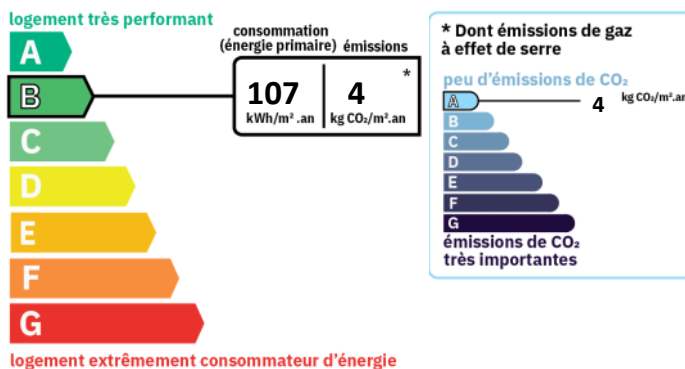
CARACTERISTIQUES

Surface de 250 m²
 Terrain de 6200 m²
 6 pièces
 4 chambres

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : **POMPE A CHALEUR**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **749 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

CONNEXION INTERNET

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir :

Aucun travaux

