



599 000 €

Valencin - Belle maison spacieuse au calme  
- 4 chambres - Piscine - 1300 m<sup>2</sup> de terrain -  
DPE C

04 28 29 03 90

Nestenn Heyrieux  
12 Avenue de la République  
38540 Heyrieux

## N° Mandat : 836 / Réf : 2003

L'agence Nestenn Heyrieux, votre agence locale avec ses services exclusifs vous présente sur la commune de VALENCIN, cette superbe maison d'architecte d'une superficie de 175 m<sup>2</sup> avec garage attenant, reposant sur un terrain arboré et clôturé de 1300 m<sup>2</sup> avec piscine. Elle se compose d'un grand hall d'entrée, d'une pièce de vie d'environ 68 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine équipée, une salle à manger, un salon et également une salle de billard de 20 m<sup>2</sup>, un toilette séparé, une buanderie avec accès direct au garage de 36 m<sup>2</sup>. L'étage dispose de 4 chambres dont une suite parentale de 16 m<sup>2</sup>, d'un bureau, d'une salle de bains avec douche et baignoire ainsi que d'un toilette séparé. Côté extérieur, piscine semi-enterrée 8x4 réalisée en 2009, terrain arboré de 1300 m<sup>2</sup> clôturé et sécurisé par un portail motorisé, deux terrasses, l'une située plein sud, et la seconde à l'ouest Mode de chauffage : Pompe à chaleur air-eau de 2021 Menuiseries Bois double vitrage Tout à l'égout Cette maison correspond parfaitement pour une famille, qui souhaite profiter d'un bel espace de vie, d'un grand terrain pour les enfants et également d'une piscine. Proche du centre - Arrêt de bus à proximité A visiter sans attendre ! Vous souhaitez connaître votre capacité d'emprunt ? Nous vous faisons profiter d'une étude de financement gratuite et sans engagement afin de vous projeter rapidement sur votre projet grâce à nos nombreux partenaires bancaires. Valencin est une charmante commune située dans le département de l'Isère, à quelques kilomètres de la ville de Lyon. Si vous recherchez un cadre de vie paisible et verdoyant, tout en restant proche des commodités urbaines, Valencin est l'endroit idéal pour vous. Emplacement stratégique : Valencin bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à environ 25 kilomètres du centre-ville de Lyon. Cette proximité avec la métropole lyonnaise vous offre un accès facile aux emplois, aux loisirs et aux services de la ville tout en profitant du calme de la campagne. Commerces et commodités : Valencin dispose également de nombreuses commodités qui facilitent le quotidien de ses habitants. Vous trouverez ici une variété de commerces de proximité, notamment des épiceries, des boulangeries, des pharmacies, et des petits restaurants. Vous n'aurez pas à parcourir de longues distances pour répondre à vos besoins essentiels. De plus, la commune est bien desservie en termes d'écoles et de structures éducatives, ce qui en fait un endroit idéal pour les familles. Vous trouverez des écoles primaires et des collèges à proximité, garantissant un accès facile à l'éducation pour vos enfants. Vivre à Valencin, c'est profiter de la tranquillité de la campagne tout en restant connecté à la vitalité de Lyon.



8 pièces



4 chambres



piscine



1 garage



1 salle d'eau



1 salle de bains



2 WC



175.75 m<sup>2</sup> habitables



Entre 1 235 m<sup>2</sup> et  
1 365 m<sup>2</sup> de  
terrain



2 terrasses

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 540 € et 2 150 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES