

# Maison 155 m<sup>2</sup>

## 01160 - VARAMBON

250000 €

Honoraires à la charge du vendeur



**AINTER-immo**

718 Grande Rue de la Cotière

01160 PRIAY

contact@ainter-immo.com

Tel. : 04 27 50 05 16

<http://www.ainter-immo.com>



Année de construction : 1850

Surface totale : 155 m<sup>2</sup>

6 pièces

Cuisine équipée

Orientation Est-Ouest

Pièce de vie de 34 m<sup>2</sup>

4 chambres

2 salles d'eau

2 toilettes

1 garage

Terrain de 520 m<sup>2</sup>

Moins de 10 min d'une gare

Moins de 10 min d'une autoroute

### 1<sup>er</sup> ETAGE

Au 1er étage, accessible par un escalier, magnifique espace de vie traversant, composé d'un séjour, d'un salon et d'un espace cuisine entièrement équipé.

Au centre du séjour, un poêle à bois diffuse une chaleur agréable et crée une ambiance chaleureuse et conviviale.

Le superbe parquet en bois massif dans le séjour et le salon apporte élégance et authenticité à l'ensemble.

Sur ce même niveau, un WC séparé (revêtements muraux à terminer) et une chambre parentale avec sa salle d'eau, également à finaliser côté finitions murales

### 2<sup>ème</sup> ETAGE

Un palier dessert 3 belles chambres mansardées, lumineuses et confortables, toutes équipées de Vélux électriques. Une seconde salle d'eau.

À cet étage, les cloisons sont en placo brut, vous laissant la liberté de choisir les finitions et la décoration selon vos goûts.

### REZ-DE-CHAUSSEE

Le hall d'entrée dessert une buanderie avec WC, un grand vestiaire, et un dernier grand espace à aménager selon vos besoins : cuisine d'été, pièce de réception, atelier... avec porte donnant directement sur le terrain clos, parfait pour profiter des beaux jours en toute intimité.

### DEPENDANCES

Accessible depuis le vestiaire encore un bel espace en rez-de-jardin avec 2 entrées côté rue et terrain et enfin une grange attenante de 50 m<sup>2</sup> au sol, pouvant servir de garage, d'atelier ou offrant un formidable potentiel d'agrandissement.

## Diagnostic de performance énergétique



Valeur : 225

## Indice d'émission de gaz à effet de serre



Valeur : 9

## Notes