



## Maison Viriat centre 159m<sup>2</sup> avec grand jardin

Viriat 01440

**285 000 € \***

\* 285 000 € honoraires inclus

271 428 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET BOURG-  
EN-BRESSE**

5 Rue Gabriel Vicaire

01000 BOURG-EN-BRESSE

**04 82 84 64 10**

## Maison Viriat centre 159m<sup>2</sup> avec grand jardin

Guy Hoquet vous présente cette maison familiale de 5 chambres sur un grand terrain piscinable au centre du village de Viriat avec bus, école et toutes autres commodités à deux pas. La maison est divisible en 2 appartements entre étage et RdC.

Au Rez-de-chaussée vous disposez d'un séjour lumineux de 28 m<sup>2</sup> au parquet bois, dont la baie vitrée donne sur une terrasse couverte de 20m<sup>2</sup> sous l'avancée de toit. Vous apprécierez l'espace offert par l'entrée et de la cuisine séparée montrant un beau potentiel d'agrandissement. Sur le même niveau, 2 chambres de 10m<sup>2</sup>, une salle d'eau, le WC séparé et les placards peuvent être transformés en une suite parentale avec dressing et un escalier conduisant à l'étage. Un grand garage de 28 m<sup>2</sup> avec un buanderie/bureau complète ces pièces.

A l'étage, 3 chambres, un grand dégagement, et une salle d'eau avec WC forment un étage que l'on imagine dédié aux enfants. 2 grenier et combles généreux offrent encore d'autres possibilités d'aménagement. Accessible aujourd'hui uniquement par un escalier extérieur, cet étage offre, en l'état, la possibilité de faire un appartement indépendant (T2), ou pourra être relié en intérieur par un nouvel escalier à créer.

Les extérieurs plantés d'arbres et de haies vous offriront un cadre verdoyant sans vis à vis qui vous permettra d'installer la piscine de vos rêves, rénover l'espace pergolas et/ou de développer le jardin à votre envie sur une parcelle de plus de 1150m<sup>2</sup>.

Ecole primaire, crèche et tous les commerces du cœur du village sont à 5 min à pied; accès rapide à

Bourg-en-Bresse (à 2 mn du bus ligne 6 et 7, nouvelle piste cyclable). Autoroute A40 à 10 minutes en voiture

Cour étendue pour trois véhicules en plus du garage.

Des travaux sont à prévoir en fonction de votre projet: quelque point du tableau électrique, chauffage (actuellement électrique individuel), une partie des huisseries du RdC (double vitrage sur l'étage), cuisine et SdB et rafraîchissement complet de la décoration... DPE D en l'état.

Un bien rare au centre village à découvrir sans tarder!

159.85 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

2 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	250 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	5 min
Surface séjour	28.17 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Simple et double vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	NORD-EST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	241 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	le grand jardin, la localisation centrale

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien





