



## Rez-de-jardin rénové, sans vis-à-vis, jardin privatif et ruisseau

LA BOISSE 01120

**249 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET MIRIBEL**

1080 Grande Rue  
01700 MIRIBEL

**04 72 25 40 00**

## Rez-de-jardin rénové, sans vis-à-vis, jardin privatif et ruisseau

À seulement 25 minutes de Lyon, au sein d'une petite copropriété intimiste de deux lots, découvrez ce rez-de-jardin entièrement rénové, offrant un cadre de vie rare, paisible et sans aucun vis-à-vis.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un superbe espace de vie de plus de 40 m<sup>2</sup>, avec cuisine équipée ouverte sur le séjour, s'ouvrant naturellement sur une terrasse puis un magnifique jardin privatif.

Un véritable prolongement de l'habitation, idéal pour profiter des beaux jours en toute intimité.

Le véritable coup de coeur se situe à l'arrière du jardin : une seconde partie en bordure d'un petit ruisseau, offrant une atmosphère unique, presque confidentielle, où le temps semble suspendu.

Une sensation de calme absolu, de nature et de privilège, extrêmement rare à proximité immédiate de Lyon.

La partie nuit se compose d'une grande chambre d'environ 15 m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau moderne et de wc indépendants.

L'agencement actuel en T2 permet très facilement la création d'une seconde chambre, pour transformer le bien en véritable T3, selon vos besoins.

En complément, le bien dispose d'un garage fermé ainsi que d'une place de stationnement privative.

Un appartement clé en main, au calme, sans vis-à-vis, avec un jardin exceptionnel et un environnement naturel privilégié, tout en restant proche des commodités et des axes autoroutiers.

Un bien rare sur le secteur, idéal pour un couple, une jeune famille ou un investisseur à la recherche d'un produit différent, qualitatif et durable.

Les honoraires de l'agence sont à la charge du vendeur.

GUY HOQUET L'IMMOBILIER de Miribel l'agence immobilière spécialiste de la côtère 04 72 25 40 00.

Achat maison La Boisse / Vente maison La Boisse / location/gestion appartement, maison, terrain La Boisse. Prix / m² La Boisse. Estimation offerte de votre bien immobilier sur simple demande.

69.23 m²

3 pièce(s)

1 chambres

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	3
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1968
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Nombre de terrasse	1

Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2025-11-19 13:45:52
Diagnostic Energétique	Oui
Surface terrain	608 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien







