



795 000 €

Maison 6 pièces 263.77 m2 Charnoz Sur
Ain

04 28 41 00 00

Nestenn Meximieux
2 Avenue du Docteur Berthier, Centre
Magali 1
01800 Meximieux

N° Mandat : 928 / Réf : 1593

Exclusivité Nestenn - Rare, sur le secteur à seulement 8 minutes du centre de Meximieux, sur la commune de Charnoz sur Ain, au calme absolu et sans vis à vis, Magnifique villa de 2000 de type provençal orienté SUD-OUEST, en duplex de 263.77m² comprenant de plain-pied un grand hall d'entrée avec un escalier en bois massif réalisé sur mesure, une belle et spacieuse pièce de vie avec cheminée foyer ouvert et une cuisine aménagée et équipée avec des électroménagers de qualité le tout sur une surface de 105.21m². Cellier / buanderie. Vous trouverez également 2 belles suites parentales de plain-pied. Une première de 17m² avec chambre, salle d'eau et placard, et une seconde et 54m² comprenant une chambre de 31m², une salle d'e bain avec douche à l'italienne et baignoire balnéo professionnelle ainsi qu'un dressing de 10m² parfaitement équipé. WC. Nombreux rangements. A l'étage, vous trouverez un bel espace ouvert donnant sur 3 grandes chambres avec placards intégrés de 14.29m², 14,67m² et 13.93m². Une salle d'eau avec placard et une seconde salle de bains. WC séparé. Le tout sur un terrain de 3 216m², plat, arboré et très bien entretenue, avec un accès privé direct à la rivière de l'Ain grâce à un portillon en bas sur berge et accès plages. (2200m² sont constructible). Cette villa bénéficie également d'une agréable terrasse de 200m² avec carrelage imitation bois refaite il y a 4 ans. Vous trouverez également un garage isolé attenant de 52m². Terrain de pétanque. Système d'arrosage entièrement automatique. Adoucisseur d'eau, aspiration centralisée, Chauffage au sol AIR/EAU avec PAC Toshiba récente sous garantie. Rafraichissement par le sol. Matériaux de qualité, belles prestations et cadre exceptionnel ! Nous contacter pour toutes visites. Nestenn de Meximieux 04.28.41.00.00 Estimation offerte de votre bien sur simple demande. Meximieux possède son école maternelle et primaire ainsi que les commerces de proximité. Meximieux est une ville avec un cadre de vie agréable avec plus de 8000 habitants, dans le département de l'Ain, en région Auvergne Rhône Alpes et qui appartient à l'Aire Urbaine de Lyon. Meximieux est doté de tous les commerces, des grandes surfaces, écoles maternelles et primaires, un collège et un lycée à venir. Meximieux est également desservi par le train par la ligne Amberieu-Lyon. Sa situation géographique est idéale puisque Meximieux se situe à 25 minutes de l'aéroport St Exupéry, 7 minutes du péage d'autoroute de l'A42 reliant Genève à Lyon, 35 minutes en voiture ou 18 minutes en train de Lyon Part Dieu. L'hôpital privé d'Amberieu est à 17 minutes et la Polyclinique de Rillieux la Pape à 24 minutes. Vous disposerez aussi de l'attractivité de la zone commerciale de Beynost à 16 minutes en voiture.



6 pièces



5 chambres



2 garages



3 salles d'eau



2 salles de
bains



2 WC



1
climatisation



1 fibre
optique



1 er étage



4 parkings



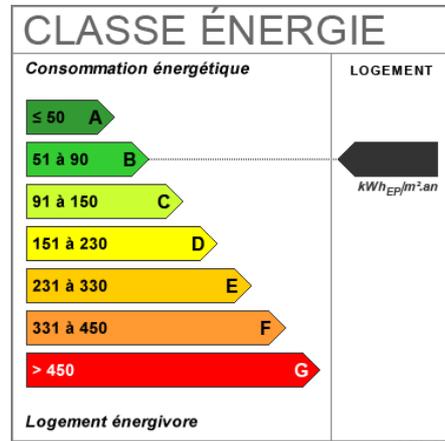
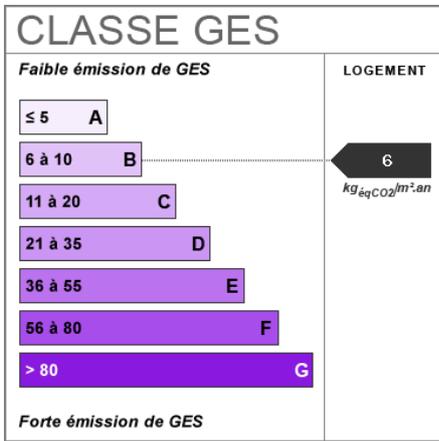
263.77 m²
habitables



Entre 3 055 m² et
3 377 m² de
terrain



2 terrasses



Information du
 annuel des
 ies pour un
 e standard
 e 83 €.
 s honoraires
 ence seront
 alement à la
 charge du
 vendeur

Bien proposé par

BAZIN Cynthia. Agent commercial - RSAC : 951438274