



## Bien mixte avec rentabilité immédiate et fort potentiel d'aménagement - 71960 La Roche Vineuse

LA ROCHE VINEUSE 71960

**229 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CHARNAY-LES-  
MACON**

29 Grande rue de la Coupée  
71850 CHARNAY-LÈS-MÂCON

**03 76 15 00 66**

## Bien mixte avec rentabilité immédiate et fort potentiel d'aménagement - 71960 La Roche Vineuse

**EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET CHARNAY-LÈS-MÂCON** - Au coeur de la commune de La Roche Vineuse, à proximité immédiate de toutes les commodités, venez découvrir cette spacieuse maison de village offrant un fort potentiel, idéale aussi bien pour une résidence familiale que pour un projet d'investissement.

Un local commercial actuellement loué pour un salon de coiffure complète ce bien et vous assure une rentabilité immédiate.

Édifiée sur trois niveaux, la propriété dévoile une surface généreuse et des volumes facilement modulables selon les besoins.

Au rez-de-chaussée, une entrée dessert une buanderie ainsi qu'une chaufferie. Profitez également d'un double garage, un atout pratique et recherché en plein cœur de village.

Le premier étage s'ouvre sur un terrain paysagé d'environ 630 m<sup>2</sup>. On y découvre une cuisine familiale, un salon-séjour, deux chambres, une salle de bains et un toilette indépendant.

Le deuxième étage propose, quant à lui, deux chambres supplémentaires, un bureau, ainsi que trois pièces à aménager selon les envies. Un grenier complète cet ensemble, ajoutant encore des possibilités d'aménagement.

La maison bénéficie d'une toiture saine et d'huisseries en bon état. Une chaudière au fioul, aujourd'hui hors service, est toujours présente dans le bien. Certaines pièces sont équipées de climatisations réversibles assurant confort été comme hiver. Le bien nécessite toutefois un rafraîchissement global.

N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite sans tarder !

270 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Distance Train	7 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	45 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1800
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Conduit existant
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert, GarageDouble
Nombre garages/Box	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-06-02 08:45:41
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	135 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Situation géographique - Surfaces aménagées et aménageables - Terrain - Dépendances

Surface terrain

897 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







