



## Villa 4 Chs + Bureau et Double Garage avec 600 m<sup>2</sup> de terrain environ - 71850 CHARNAY LES MACON

CHARNAY LES MACON 71850

**375 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CHARNAY-LES-  
MACON**

**03 76 15 00 66**

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

## Villa 4 Chs + Bureau et Double Garage avec 600 m<sup>2</sup> de terrain environ - 71850 CHARNAY LES MACON

Exclusivité GUY HOQUET CHARNAY LES MACON - Charmante Maison Rénovée à Charnay-lès-Mâcon, idéalement placée!!!

À seulement 7 minutes de la gare TGV de Mâcon Loché et du centre-ville de Mâcon, cette belle maison rénovée récemment est une véritable perle rare. Située à proximité immédiate du centre de Charnay-lès-Mâcon, elle offre un cadre de vie agréable et pratique, avec toutes les commodités accessibles en quelques minutes.

Dès l'entrée, vous serez séduit par ses beaux volumes et sa luminosité. Au premier niveau, une grande pièce à vivre d'environ 45 m<sup>2</sup> vous accueille chaleureusement. La cuisine équipée, ouverte sur le séjour et le salon, donne directement sur une terrasse parfaite pour profiter des beaux jours. Ce niveau comprend également deux chambres, avec la possibilité d'aménager facilement une troisième, une salle d'eau moderne et des toilettes indépendantes.

Le rez-de-chaussée n'est pas en reste avec une pièce à vivre d'environ 26 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine ouverte sur un salon/salle à manger. Deux chambres (et une troisième potentielle) y sont également présentes, ainsi qu'une salle de bains complète avec douche, baignoire et un coin buanderie pratique.

Les deux niveaux peuvent être utilisé de manière indépendant et être utilisés pour créer une rentabilité

locative avec des locations courtes durées (Airbnb) ou longue durée. Ils peuvent également vous permettre d'accueillir un proche chez vous tout en permettant à chacun de garder son autonomie.

Cette maison est implantée sur un terrain clos et arboré d'environ 606 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter de moments en famille ou entre amis. Un double garage spacieux de 48 m<sup>2</sup>, incluant un coin atelier, vient compléter cet ensemble harmonieux, parfait pour les bricoleurs ou pour ranger vos équipements.

Construite avec soin et récemment rénovée avec des matériaux de qualité, cette maison allie charme et modernité. Lumineuse et bien isolée, elle est également peu énergivore, ce qui représente un véritable atout pour votre confort au quotidien.

Si vous recherchez une maison prête à vivre, idéale pour une famille ou pour accueillir vos proches dans un cadre chaleureux et pratique, cette propriété est faite pour vous. N'hésitez pas à venir la visiter rapidement, vous serez conquis par son ambiance conviviale et ses nombreux atouts !

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Charnay-lès-Mâcon pour organiser une visite. Votre futur chez-vous vous attend !

198 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	2 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	35 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui

Année construction	1970
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	2

Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-06-05 13:07:38
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	169 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	logement indépendant possible - 4 Chambres actuellement mais possibilité 6 facilement - Grande pièce à vivre - Garage double -
Surface terrain	Centre Ville CHARNAY LES MACON - Proche de l'hôpital 606 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2600€ et 3570€ au 01/01/2021

## Photos du bien





