



Villa d'Architecte 4 Chambres + Investissement locatif et terrain de 2238 m² environ - 71000 SANCE

SANCE 71000

550 000 € *

* 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

Villa d'Architecte 4 Chambres + Investissement locatif et terrain de 2238 m² environ - 71000 SANCE

Coup Coeur GUY HOQUET CHARNAY LES MACON - Une Opportunité Exceptionnelle au Porte de MACON

Vous rêvez d'un lieu de vie alliant confort, espace et rentabilité ? Ne cherchez plus ! Située à seulement deux pas des commodités et à quelques minutes de Charnay-lès-Mâcon, cette propriété unique saura vous séduire par ses multiples atouts.

Une Villa d'Architecte au Charme Indéniable

Au coeur de cet ensemble immobilier, découvrez une magnifique villa d'architecte de 226 m². Dès l'entrée, vous serez accueillis par une pièce à vivre exceptionnelle de 85 m², déplaçonnée et baignée de lumière. La cuisine ouverte, aménagée et équipée, donne directement sur le séjour et le salon, créant un espace convivial et chaleureux. À l'extérieur, la piscine de 10 mètres par 5 mètres s'accompagne d'une cuisine d'été avec bar, idéale pour vos moments de détente estivaux.

La maison principale offre également sur ce même niveau, une salle de jeux avec coin bar, une chambre, une salle d'eau, une buanderie et un wc indépendant. Au sous sol on retrouve un garage de 55 m², une cave et une chaufferie. L'étage, se compose de trois chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et balcon privatif.

Des Espaces Extérieurs Pensés pour Vous

Le terrain clos et arboré de 2 238 m² est un véritable écrin de verdure. En plus de la piscine, une pièce de réception de 50 m² est aménagée pour vos repas estivaux. Elle inclut une salle d'eau, un WC et un espace technique dédié à la piscine. Tout est pensé pour vous offrir des moments inoubliables en famille ou entre amis.

Un Investissement Rentable

Mais ce n'est pas tout ! Ce bien exceptionnel comprend également un appartement T3 de 64 m², actuellement loué 550 € par mois, ainsi qu'un entrepôt avec bureau, générant un loyer mensuel de 1 110 € hors taxes. Ces espaces locatifs apportent un excellent complément de revenu tout en valorisant votre investissement.

Pourquoi Choisir Cette Propriété ?

En plus de son charme indéniable et de ses prestations haut de gamme, cette maison est peu énergivore grâce à son système de chauffage par Pompe à chaleur très économique. Lumineuse, bien construite et idéalement située à proximité des gares TER et TGV Mâcon-Loché, elle représente une opportunité rare sur le marché immobilier.

Que vous soyez en quête d'une résidence principale ou d'un investissement locatif avec un bon rendement, cette propriété réunit tous les critères pour répondre à vos attentes.

N'attendez plus pour découvrir ce véritable coup de coeur !

226 m ²	7 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	3 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	2 km
Distance Train	10 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min

Bien en copropriété	Non
Surface séjour	85 m2
Jardin	Oui
Année construction	1998
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	3
WC	3
Cuisine	Américaine Aménagée Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert

Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-09-11 03:38:22
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	38 kWh/m2 par an
Conso Energ	89 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Villa d'architecte - 4 Chambres - Rentabilité locative - Dépendances
Surface terrain	2238 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1540€ et 2150€

Photos du bien





GUY
HOQUET



GUY
HOQUET



GUY
HOQUET



GUY
HOQUET



GUY
HOQUET



GUY
HOQUET



GUY
HOQUET



GUY
HOQUET

