



Maison BIOUL

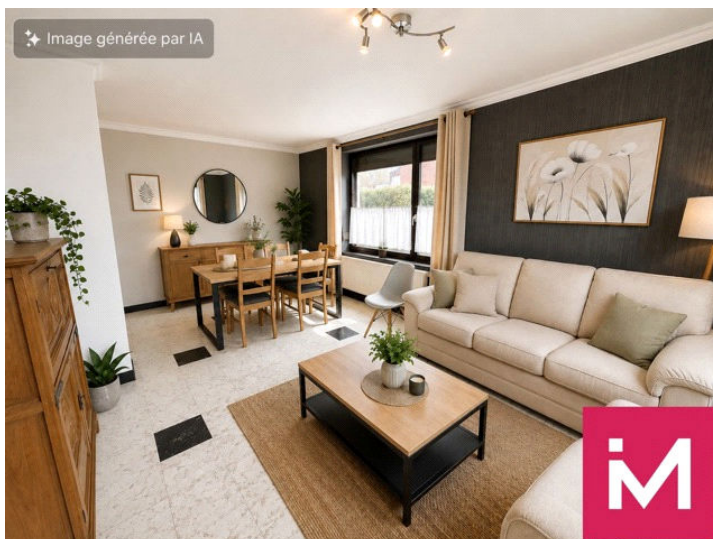


À vendre

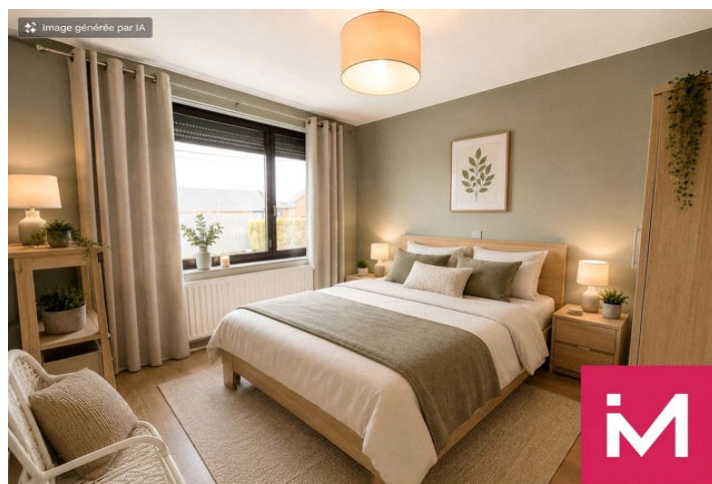
349.000 €

**Rue Saint Joseph 11, 5537
BIOUL**

VILLA 4 FAÇADES – 4 CHAMBRES – PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES – GARAGE – TERRAIN DE 875 M² Située dans un quartier résidentiel calme à Bioul, cette villa 4 façades de plain-pied offre un cadre de vie agréable, un beau potentiel d'évolution et de nombreux atouts pour une famille. Implantée sur un terrain de 875 m² entièrement clôturé, elle développe une superficie habitable de 128 m² et se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour lumineux agrémenté d'un poêle à pellets, d'une cuisine équipée, d'une buanderie, de trois chambres au rez-de-chaussée, d'une salle de bains, d'un WC séparé ainsi que d'une véranda donnant sur le jardin. L'étage aménagé propose une quatrième chambre ainsi qu'un important espace de rangement pouvant être exploité selon vos besoins. A l'extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin orienté vers la détente avec terrasse, espace barbecue et serre. Un garage et un carport complètent les prestations. Les points forts : • Villa 4 façades • 4 chambres • 20 panneaux photovoltaïques • Poêle à pellets • Garage et carport • Terrain de 875 m² • Maison accessible de plain-pied • Quartier résidentiel calme • Proximité des commodités et des axes principaux Cette maison saine et entretenue constitue une excellente base pour un projet familial, avec la possibilité de moderniser certains espaces selon vos goûts. PEB : E – 415 kWh/m².an Prix : 349.000 €



Surface habitable	128 m ²	Surface jardin	875 m ²	Surface terrain	875 m ²
Nombre salle de bains	1	Nombre de chambres	4	Nombre de façades	4
Meublé	non	Garage	oui	Jardin	oui
Parking	oui	Terrasse	oui	Terrasse 1 surface (m ²)	25 m ²





ÉLÉGANCE & CONFORT AU CŒUR DE BIOUL

Villa de charme dans un environnement privilégié

Une adresse rare, un art de vivre...

Nichée dans un quartier résidentiel paisible à circulation locale, cette élégante villa séduit dès le premier regard par son architecture intemporelle et son environnement soigné. Pensée pour offrir un confort de vie optimal, elle conjugue harmonieusement fonctionnalité du plain-pied et potentiel d'aménagement à l'étage.

Dès l'entrée, l'atmosphère chaleureuse et lumineuse invite à la détente. Les volumes sont généreux, les espaces bien agencés, et chaque détail a été conçu pour répondre aux attentes d'une vie moderne, sereine et raffinée.

Des espaces de vie lumineux et accueillants

Le rez-de-chaussée propose une organisation idéale :

- Un hall d'entrée accueillant
- Un living spacieux baigné de lumière, sublimé par un poêle à pellets
- Une cuisine équipée conviviale
- Une buanderie fonctionnelle
- Trois chambres confortables
- Une salle de bains élégante
- Un WC séparé
- Une véranda offrant une ouverture privilégiée sur le jardin

Un étage aux multiples possibilités

L'étage complète parfaitement l'habitation avec :

- Une chambre supplémentaire
- Un grenier de rangement
- Un vaste grenier aménageable, offrant un potentiel d'extension remarquable selon vos envies

Des espaces annexes pratiques et complets

- Sous-sol avec chaufferie et cave

- Garage et carport
- Abri de jardin et serre

Un extérieur soigneusement aménagé

Implantée sur un terrain de **8 ares 75 centiares**, la propriété dispose d'un jardin agréable, idéal pour profiter des beaux jours en toute intimité. Un véritable écrin de verdure pour vos moments de détente.

Des équipements techniques performants

- Châssis en bois avec volets
- Chauffage central au mazout (chaudière de 2004)
- Poêle à pellets dans le séjour
- 20 panneaux photovoltaïques
- Nouveau boiler électrique
- Citerne d'eau de pluie

Un bien accessible et évolutif

Conçue pour convenir à tous les profils, cette villa est **idéale pour personnes à mobilité réduite**, grâce à ses facilités de plain-pied.

Informations complémentaires

- Revenu cadastral : 898 €
- Bien libre à l'acte

Une opportunité rare

Alliant confort, potentiel et performance énergétique, cette propriété constitue une opportunité unique sur le marché. Un lieu de vie où chaque détail a été pensé pour offrir sérénité, espace et qualité de vie.

Laissez-vous séduire par cette villa où élégance et fonctionnalité se rencontrent avec justesse...



E Spec: 415 kWh/m² E Totale: 53174 kWh/an

Code unique: 20170801015013

pas situé en zone inondable 

Financier

Habité	non	PEB classe	E	PEB E spec	415
PEB E totale (Kwh/an)	53174	PEB code unique	20170801015013	PEB datetime	01/08/2027
PEB datetime	01/08/2017	Obligation de rénovation	non	RC indexé	1602 €
Cadastre section	C	Cadastre n°	40A2	Cadastre surf. (ha/a/ca)	00/08/75
Revenu cadastral	860 €	Citerne à mazout capacite	1400	Certificat d'électricité oui/non	oui, non conforme

Intérieur

Toilettes nombre	1	Chambre 1	10 m²	Chambre 2	13 m²
Chambre 3	8 m²	Chambre 4 surface (m²)	18 m²	Salle de séjour	23 m²
Cuisine surface (m²)	11 m²	Accès handicapés	oui	Cuisine	oui
Type de cuisine	équipée	Chauffage type (ind/coll)	individuel	Double vitrage	non
Chauffage	mazout (chauf. centr.)	Salle de bains	douche dans le bain	Châssis type	bois
Volets	oui	Année de construction année	1973	Garage nombre	1
Parking intérieur	oui	Parking intérieur nombre	1	Parking extérieur	oui
Parking extérieur nombre	6	Espace ventilé	oui	Carport	oui
Buanderie	oui	Véranda	oui	Grenier	oui
Caves	oui				

Extérieur

Largeur front de rue largeur	20 m	Surface bâtie surf. bât. princ.	132 m²	Terrasse	1
Terrasse 1 orientation	nord	Citerne (eau)	oui	Égouts	oui
Électricité	oui	Télévision par câble	oui	Gaz	non
Câbles téléphoniques	oui	Eau	oui		

Sol & Communication

Orientation du bâtiment façade arrière	nord	Environnement	résidentiel	Orientation du bâtiment façade avant	sud
Type d'inondation	pas situé en zone inondable	Environs - magasins	oui	Environs - écoles	oui
		Environs - transports en commun	oui		