



## Belle maison avec cachet et piscine

RIORGES 42153

**420 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Belle maison avec cachet et piscine

Votre agence immobilière Guy Hoquet vous propose à la vente cette maison et ces annexes sur la commune de Riorges, située dans une rue calme et à proximité immédiate des écoles.

Cette charmante maison de plus de 240m<sup>2</sup> avec jardin et piscine est répartie sur deux étages et dispose également d'un espace pour se garer. Vous trouverez également 2 espaces de stockage pour votre jardin.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une grande entrée desservant ensuite une cuisine américaine haut de gamme ouvrant sur un salon et de l'autre part sur une salle à manger très lumineuse.

Le rez-de-chaussée contient également une buanderie, des WC ainsi qu'une belle suite parentale avec une salle d'eau inclus.

Ces espaces disposent d'un accès direct au jardin et sa terrasse avec jardin récemment ajoutée à ce bien complet.

À l'étage, sur le palier, il y a un second grand salon offrant l'accès à 4 belles chambres, une salle de bain et une salle d'eau. Il existe également un espace dédié aux enfants, petite surprise de l'étage.

Chaque espace est bien défini et entretenu avec goût,

Concernant l'extérieur, le terrain est arboré de presque 1000m<sup>2</sup>.  
Le crépi et la pause d'un nouveau portail ont été fait récemment.

Aucun travaux de rénovation ne sont à prévoir.

Concernant l'environnement, la maison est située à proximité des commerces de la ville et des écoles pour vos enfants.

Une visite 3D est disponible sur demande.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1094, contactez votre agence Guy Hoquet au 04 37 56 78 07. Nous sommes situés au 58 cours Docteur Long, Lyon 3ème.

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

En savoir plus sur le secteur :

Bienvenue à Riorges dans la Loire (42) situé entre Roanne et son aéroport. Ses 1500 ha sont divisés en deux parties parcourus par la rivière le Renaison et le ruisseau le Marclat. Ville de 10 000 habitants.

Etablissements scolaires :

- Ecole maternelle Beaucueil
- Ecole maternelle les Sables
- Ecole maternelle Pontet
- Ecole élémentaire les Sables
- Ecole primaire Bourg
- Ecole élémentaire Beaucueil
- Ecole élémentaire Pontet
- Collège Albert Schweitzer

Transports :

- Aéroport Roanne ? LFLO
- Gare de Roanne
- Gare de Le Coteau

Situé à une heure de Lyon et de Saint Etienne, Riorges est traversé par la Nationale 7.

245 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	5 chambres	3 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1

Bien en copropriété	Non
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	3
Salle(s) d'eau	1
Date ERP	2024-04-17 00:02:10
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	201 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3000€ et 4130€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





# GUY HOQUET



**GARANTIE  
DÉLAI ET PRIX**



**GARANTIE  
FINANCEMENT**



**RÉSEAU DE PLUS  
DE 580 AGENCES**

**ACHAT - VENTE  
INVESTISSEMENT  
GESTION LOCATIVE**

**LYON 3 MONTCHAT**

58 COURS DOCTEUR LONG  
69003 LYON

TÉL : 04 37 56 78 07

LYON3@GUYHOQUET.COM