



699 000 €

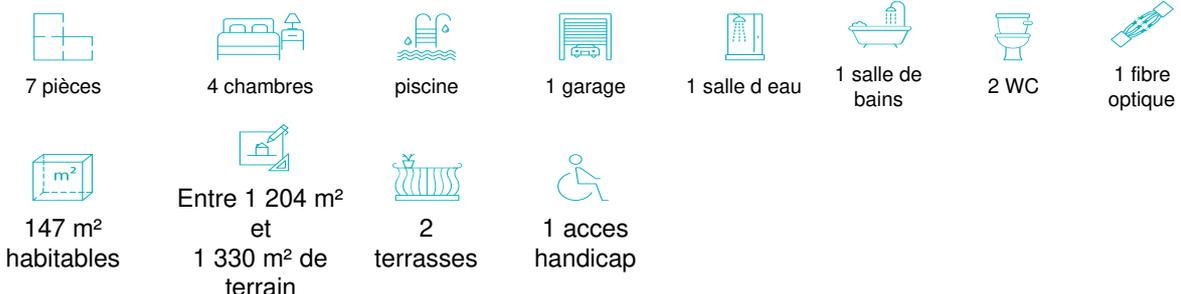
Grande Villa - 147m<sup>2</sup> - 7 pièces avec piscine  
sur la Commune de MARENNES

04 78 44 87 73

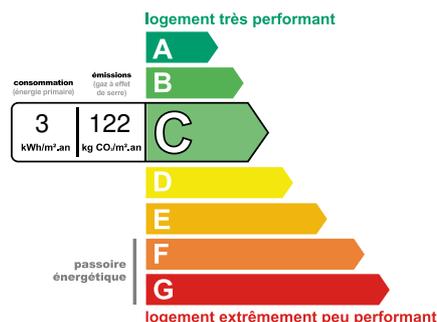
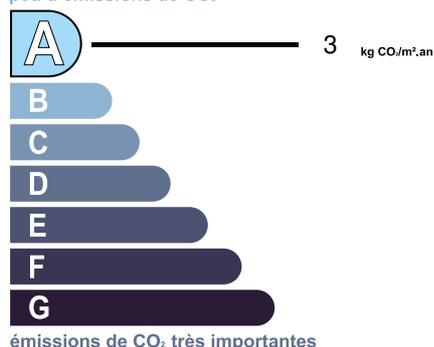
Nestenn Communay  
16 rue centrale  
69360 Communay

## N° Mandat : 220149 / Réf : 398

Sur la Commune prisée de Marennes à seulement 20 minutes de Lyon et à proximité des axes autoroutiers, votre agence NESTENN vous présente au fond d'une impasse dans un lotissement au calme et sans vis à vis, cette grande Villa édifée en 1991 de 147 m<sup>2</sup> habitables, offrant 7 pièces, 4 chambres, un garage, une piscine, 2 grandes terrasses le tout sur une parcelle plate, paysagé et clôturé de 1267 m<sup>2</sup>. Ce bien est idéal pour accueillir une famille qui saura parfaitement trouver sa place parmi ses nombreux espaces et l'agencement de cette dernière. Celle-ci se compose en rez-de-chaussée d'une grande entrée avec placard, d'un salon/séjour cathédrale de plus de 35 m<sup>2</sup>, d'une cuisine indépendante aménagée et équipée, le tout vous donnant la possibilité de déjeuner ou prendre votre café sur l'une des deux grandes terrasses l'une exposée EST et l'autre exposée OUEST avec vue sur l'ensemble du jardin et la piscine. Le couloir dessert une première pièce en plain pied de plus de 10m<sup>2</sup> qui peut être utilisée en bureau ou en chambre selon vos besoins, un wc et une salle de douche complète ce niveau. Nous vous proposons de continuer la visite à l'étage en empruntant un bel escalier en bois. Ce niveau se compose d'une mezzanine spacieuse pouvant y accueillir un espace bureau ou un coin détente, 3 chambres allant de 10m<sup>2</sup> à 13m<sup>2</sup>, et une grande salle de bain avec baignoire d'angle, meuble double vasque et wc. Un garage de 50 m<sup>2</sup>, isolé avec portail électrique, une piscine de 4,5x9m avec pompe à chaleur, et un espace de stationnement complètent ce bien. Cette villa bénéficie d'un système de chauffage par pompe à chaleur, d'un adoucisseur, d'une aspiration centralisée, et d'un système d'arrosage automatique. Vous l'aurez compris, cette villa aux prestations de qualité est faite pour vous ! Venez la visiter sans tarder ! Ce bien vous intéresse ? Vous avez besoin de vendre pour acheter ? Nous vous offrons l'estimation de votre bien ! Pour cela rien de plus simple, il vous suffit de vous rendre sur notre site Internet Nestenn Communay rubrique Estimation. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>.



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages

(chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 040 € et 1 470 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES