

# Maison de ville T4 de 106m<sup>2</sup> à Neuville-Sur-Saône 69250

## 349 900 €

Frais fixes compris 4 900 €



Parking

## Description

Explorez dès maintenant cette ravissante maison de ville en triplex de 106m<sup>2</sup>, idéalement nichée avenue Gambetta, à proximité immédiate des écoles et du centre-ville, offrant un cadre de vie exceptionnel pour une famille moderne. Au rez-de-chaussée, appréciez une généreuse pièce de vie de 27m<sup>2</sup>, astucieusement agencée avec une cuisine équipée en open space sur la salle à manger, créant ainsi un espace convivial et familial. Le premier étage révèle un salon accueillant de 27m<sup>2</sup>, illuminé par une vaste baie vitrée offrant une vue panoramique sur les Monts d'Or. Une chambre de 12m<sup>2</sup>, pourvue d'un dressing spacieux, ainsi qu'une salle de bains et des WC séparés ajoutent une touche de confort raffiné à cet étage. Au deuxième étage, explorez deux chambres élégantes de 11m<sup>2</sup> et 14m<sup>2</sup>, offrant des espaces privés intelligemment conçus pour répondre aux besoins d'une famille moderne. Les atouts incontournables de cette propriété : - Situation privilégiée à quelques pas du centre-ville, favorisant un mode de vie pratique et dynamique. - État impeccable, chauffage assuré par une chaudière à condensation récente, menuiseries en aluminium équipées de volets roulants télécommandés, et connectivité optimale grâce à la fibre optique. - Proximité de la gare d'Albigny, accessible en seulement 10 minutes en voiture, facilitant les déplacements. ...

## Diagnostic de performance énergétique

consommation  
(énergie primaire)

émissions

236 kWh/m <sup>2</sup> .an	40* kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> .an	D
-------------------------------	---	---

Votre agent de secteur

**Séverine Bertrand**

+33760139094

severine.bertrand@homki-

immobilier.com

## Homki Marseille

16 Rue de Locarno, 13005 Marseille

Tél. +33(0)4 13 68 02 02

www.homki-immobilier.com

69250 Neuville-sur-Saône



Homki

## Caractéristiques

### Principales

Année de construction	1948
Nombre de pièce(s)	4
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle(s) de bain	1
Nombre WC	1
Cuisine	Americaine equipée
Chauffage	Individuel / gaz
Nombre de parking(s)	2
Cave	Non
Balcon	Non

### Secteur

Exposition	N/C
------------	-----

### Aspects financiers

Charges mensuelles	0 €
Taxe foncière	977 €

### Surfaces

Surface	106m <sup>2</sup>
Surface séjour	27m <sup>2</sup>

