



## Charmante maison des années 20 de 147 m<sup>2</sup> à fort potentiel à Paray-le-Monial

PARAY LE MONIAL 71600

**246 750 € \***

\* 246 750 € honoraires inclus

235 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET PARAY LE  
MONIAL

5 rue paul cazin  
71600 PARAY LE MONIAL

0973457464

## Charmante maison des années 20 de 147 m<sup>2</sup> à fort potentiel à Paray-le-Monial

Dans un quartier calme et recherché de Paray-le-Monial, cette charmante maison mitoyenne par une dépendance développe environ 147 m<sup>2</sup> habitables. Rénovée avec soin et dans un excellent état d'entretien, elle offre un cadre de vie confortable, chaleureux et fonctionnel. Nichée dans un environnement paisible, à proximité des commodités, elle saura séduire les familles en quête de sérénité ou les porteurs d'un projet d'accueil ou locatif.

La maison est entièrement habitable en l'état. Elle allie le charme de l'ancien à des aménagements contemporains bien pensés. Dès l'entrée, le rez-de-chaussée propose un agencement pratique : un WC indépendant, une salle de bains, ainsi qu'une pièce de 8,72 m<sup>2</sup> pouvant accueillir une chambre d'appoint, un bureau ou encore un espace de loisirs.

Le salon, chaleureux et convivial, est doté d'un poêle à bois qui vient renforcer l'atmosphère cosy des lieux. Il s'ouvre sur un vaste séjour lumineux, tous deux avec un accès direct au jardin, idéal pour profiter pleinement des beaux jours. La cuisine, moderne et fonctionnelle, est aménagée et équipée. Elle est séparée du séjour par une verrière au style industriel, qui apporte une belle touche de caractère tout en laissant circuler la lumière naturelle.

Un magnifique escalier en chêne mène à l'étage, où un palier offre un espace polyvalent pouvant servir de salle de jeux, coin lecture ou petit salon cocooning. Deux grandes chambres y offrent confort et

luminosité. L'étage donne également accès à un espace indépendant composé d'une kitchenette ouverte sur une pièce de vie, d'un WC, d'une salle de bains, ainsi que de deux pièces pouvant être aménagées en chambres.

Cet appartement peut être totalement indépendant grâce à son propre accès extérieur, ou bien intégré naturellement au logement principal, offrant ainsi un vaste espace à vivre, idéal pour une grande famille, l'accueil de proches ou un projet locatif. Ce potentiel d'usage multiple constitue un réel atout, rare sur le marché.

Côté technique, le bien est doté de fenêtres en double vitrage, y compris les Velux, garantissant une bonne isolation. Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville, complétée par le poêle à bois, pour une chaleur douce et économique. L'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout.

À l'extérieur, vous profiterez d'un terrain de 560 m<sup>2</sup> joliment arboré, accueillant une belle variété d'arbres fruitiers et ornementaux : cerisier, pêcher, olivier, oranger, groseillier, hibiscus, vigne? Une petite mare mitoyenne ajoute une touche de nature et de tranquillité. Deux dépendances électrifiées viennent compléter l'ensemble. L'une d'elles dispose d'une arrivée et d'une évacuation d'eau, idéale pour y installer une buanderie ou un atelier. L'accès au jardin se fait en toute discrétion par un bûcher traversant depuis la rue.

À noter : la maison ne dispose pas de garage, mais elle est située dans une rue à sens unique, très calme, où le stationnement est gratuit et toujours disponible. Vous pourrez ainsi vous garer facilement devant la maison ou à proximité immédiate, sans contrainte.

Cette maison est une belle opportunité pour ceux qui recherchent un bien alliant confort, cachet, potentiel et qualité de vie. Que vous soyez à la recherche de votre résidence principale, d'une maison familiale avec espace indépendant, ou encore d'un bien avec possibilité de revenus locatifs, cette propriété coche toutes les cases.

Vous serez immédiatement séduit par l'ambiance chaleureuse qui s'en dégage, les prestations soignées et la flexibilité qu'elle offre. Une visite s'impose pour en découvrir tout le potentiel.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez Marie Behja, agent commercial immobilier chez Guy Hoquet Paray-le-Monial, au 06 05 58 11 07.

147.67 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

2  
chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	25.11 m2
Jardin	Oui

Année construction	1920
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Nord
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Poêle à bois
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-09-18 19:44:21
Diagnostic Energétique	Oui

Valeur consommation énergie finale

142 kWh/m<sup>2</sup> par an

Conso Energ

151 kWh/m<sup>2</sup> par an

Ce qu'on aime agence

Dans un quartier calme et recherché de Paray-le-Monial, cette

Surface terrain

charmante maison mitoyenne par une dépendance développe 147 m<sup>2</sup> habitables. Rénovée avec soin et dans un excellent état d'entretien, elle offre un cadre de vie confortable, chaleureux et fonctionnel. Nichée dans un environnement paisible, à proximité des commodités, elle saura séduire les familles en quête de sérénité ou les porteurs d'un projet d'accueil ou locatif. La maison est

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie

entièrement habitable en l'état. Elle allie le charme de l'ancien à des aménagements contemporains bien pensés. Dès l'entrée, le rez-de-chaussée propose un agencement pratique : un WC indépendant, une salle de bains, ainsi qu'une pièce de 8,72 m<sup>2</sup> pouvant accueillir une chambre d'appoint, un bureau ou encore un espace de loisirs. Le salon, chaleureux et convivial, est doté d'un poêle à bois qui vient renforcer l'atmosphère cosy des lieux. Il s'ouvre sur un vaste séjour lumineux, tous deux avec un accès direct au jardin, idéal pour profiter pleinement des beaux jours. La cuisine, moderne et fonctionnelle, est aménagée et équipée. Elle est séparée du séjour par une verrière au style industriel, qui apporte une belle touche de caractère tout en laissant circuler la lumière naturelle. Un magnifique escalier en chêne mène à l'étage, où un palier offre un espace polyvalent pouvant servir de salle de jeux, coin lecture ou petit salon cocooning. Deux grandes chambres y offrent confort et luminosité. L'étage donne également accès à un espace indépendant composé d'une kitchenette ouverte sur une pièce de vie, d'un WC, d'une salle de bains, ainsi que de deux pièces pouvant être aménagées en chambres. Cet appartement peut être totalement indépendant grâce à son propre accès extérieur, ou bien intégré naturellement au logement principal, offrant ainsi un vaste espace à vivre, idéal pour une grande famille, l'accueil de proches ou un projet locatif. Ce potentiel d'usage multiple constitue un réel atout, rare sur le marché. Côté technique, le bien est doté de fenêtres en double vitrage, y compris les Velux, garantissant une bonne isolation. Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz

## Photos du bien



gratuit et toujours disponible. vous pourrez ainsi vous garer facilement devant la maison ou à proximité immédiate, sans



