



## Propriété d'exception sur les hauteurs de Ruy-Montceau ? 171 m<sup>2</sup> habitables, 1 200 m<sup>2</sup> de terrain

ruy 38300

**395 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY  
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin  
73100 Grésy-sur-Aix

**04 79 88 42 57**

## Propriété d'exception sur les hauteurs de Ruy-Montceau ? 171 m<sup>2</sup> habitables, 1 200 m<sup>2</sup> de terrain

Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Ruy-Montceau, sur les hauteurs du village, cette magnifique maison bourgeoise séduit par son charme, son espace et son emplacement privilégié. À moins de 700 mètres de toutes les commodités, de la boulangerie et du centre du village, elle offre un cadre de vie paisible tout en restant proche de tout.

Édifiée sur un terrain de 1 200 m<sup>2</sup> entièrement clos et piscinable, cette maison individuelle développe environ 171 m<sup>2</sup> habitables répartis sur deux niveaux.

Dès l'entrée, nous retrouvons un bureau de plus de 12 m<sup>2</sup>, des toilettes, une salle de bain ainsi qu'une belle suite parentale avec sa salle d'eau privative. En avançant, on découvre ensuite un immense séjour salle à manger baigné de lumière, ouvert sur le jardin, ainsi qu'une cuisine indépendante pouvant être facilement transformée en un grand espace de vie convivial réunissant salon, salle à manger et cuisine.

À l'étage, on retrouve trois grandes chambres aux volumes généreux, une salle de bain et un second toilette.

Le confort est assuré par un système de chauffage électrique et des menuiseries en bois double vitrage. Le grand jardin, parfaitement entretenu, permet de profiter pleinement des beaux jours et offre un superbe potentiel pour l'installation d'une piscine.

La propriété dispose également d'une grande cour pouvant accueillir plusieurs véhicules, ainsi que d'un immense garage d'environ 130 m². Celui-ci est déjà aménagé avec une cave à vin et une salle de sport, et possède deux grandes portes d'accès. Un espace rare, au potentiel exceptionnel, pour les amateurs d'atelier, de stockage ou de projets d'aménagement.

Cette maison bourgeoise allie le charme de l'ancien, le confort des grands espaces et la tranquillité d'un quartier recherché. Une propriété unique sur le secteur de Ruy Montceau, à découvrir sans tarder.

Ne tardez plus appelez moi : François au 07+82+31+84+48

170.83 m²

6 pièce(s)

5 chambres

15 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Distance Train	1 km
Accès Bus	1 min
Accès RER	1 min
Accès tramway	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	1 min
Bien en copropriété	Non
Fenêtres	Aluminium
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	15
Salle(s) d'eau	2

Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Gaz
Cheminée	Autre
Diagnostic Energétique	Non
Surface terrain	1200 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



