

**CHAMPAGNIER**

**670 000 €uros**

Vivre à la campagne aux portes de Grenoble !



REF : 84864

Type de bien : Villa

Surface habitable : 121,96 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 1001 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 3 (4 possible)

Avantage : Clim. réversible

Le plus : Un poêle à bois



## LOCALISATION

Département : Isère

Ville Proche : Grenoble à 10 mn

Autoroute : Oui, à 10 mn

Aéroport : Lyon - Grenoble

Gare : À 10 mn

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

Champagnier est une petite commune française située dans le département de l'Isère en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se situe sur un plateau, à une dizaine de kilomètres au sud de Grenoble, et non loin de Jarrie, Le Pont-de-Claix et Échirolles.

De nombreuses balades et randonnées sont à faire à Champagnier, le tissu associatif est très développé, les associations sportives et culturelles proposent de nombreux événements.

C'est un petit village à la campagne, au calme et aux portes de Grenoble, où il fait bon vivre !



Bienvenue, le portail automatique s'ouvre devant nous, dévoilant un beau jardin plat de 1001 m<sup>2</sup> entièrement clos pour votre petit compagnon.

Vous disposerez d'une belle terrasse panoramique de 70 m<sup>2</sup> pour vos déjeuners et dîners face à Dame nature et à la station de Chamrousse de plus, le terrain est très facilement piscinable selon vos désirs. L'exposition plein sud vous garantira du soleil du levant au couchant.

Cette belle villa de construction traditionnelle et à la tonalité contemporaine offre une surface habitable de 121,96 m<sup>2</sup>, la place ne manque pas pour accueillir votre famille. Elle sera idéale en résidence principale en restant proche des commerces, écoles pour vos enfants et des axes routiers et autoroutiers.

La vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : Le hall d'accueil ouvert nous mène vers un bel Open-space de 40 m<sup>2</sup> avec son poêle à bois pour de belles flambées. La pièce est très lumineuse grâce à de grandes ouvertures.

La cuisine est ouverte et entièrement équipée avec meubles et électroménager. Pratique, une buanderie attenante est aussi présente.

L'espace nuit propose une chambre parentale (ou bureau) avec une salle d'eau aménagée avec douche et vasque. Un WC indépendant complète ce niveau.

Au niveau supérieur, vous disposerez de 2 chambres supplémentaires dont une plus grande sortant sur un balcon. Un dressing (ou espace PC pour vos moments studieux) et une salle de bain avec baignoire puis les toilettes. Notons la possibilité de faire une troisième chambre très facilement selon vos besoins.

**Côté technique :** L'exposition est maximale du levant au couchant. Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien (4/16/4). La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques. Le chauffage est assuré par une climatisation réversible avec une résille au sol au rez-de-chaussée, avec un poêle à bois en complément. La structure réalisée en 2009 est en maçonnerie de 0,20 et la maison à une très bonne isolation phonique et thermique. Connexion à la fibre pour vos loisirs et le télétravail.

**Côté pratique :** parking pour plusieurs véhicules. Un petit chalet en bois pour les outils du jardinier. Un garage carrelé pour votre automobile avec porte automatique. Un terrain de pétanque (modulable en potager) pour des parties endiablées entre amis.

**Côté loisirs :** Tous sports et loisirs à quelques pas : Randonnées pédestres et équestres, VTT, cyclotourisme, chemins balisés, escalade, pêche, manifestations touristiques, golf 18 trous à 10 minutes.

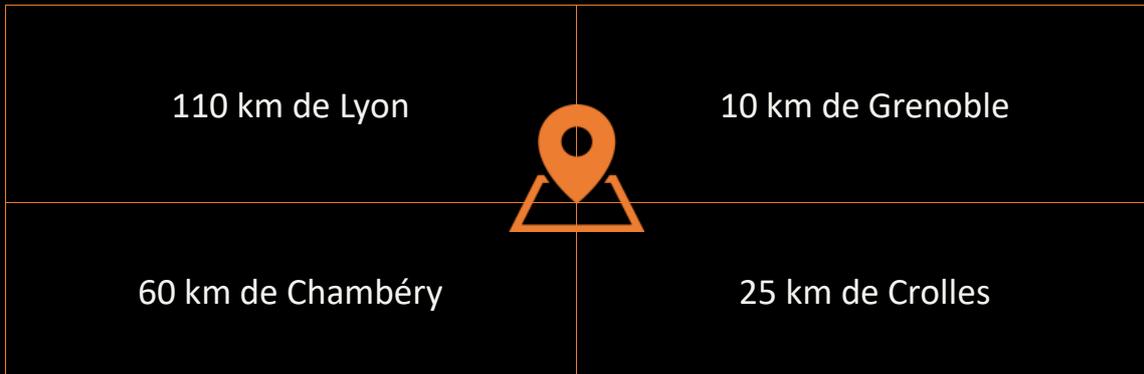
Bienvenue à Champagnier !

[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

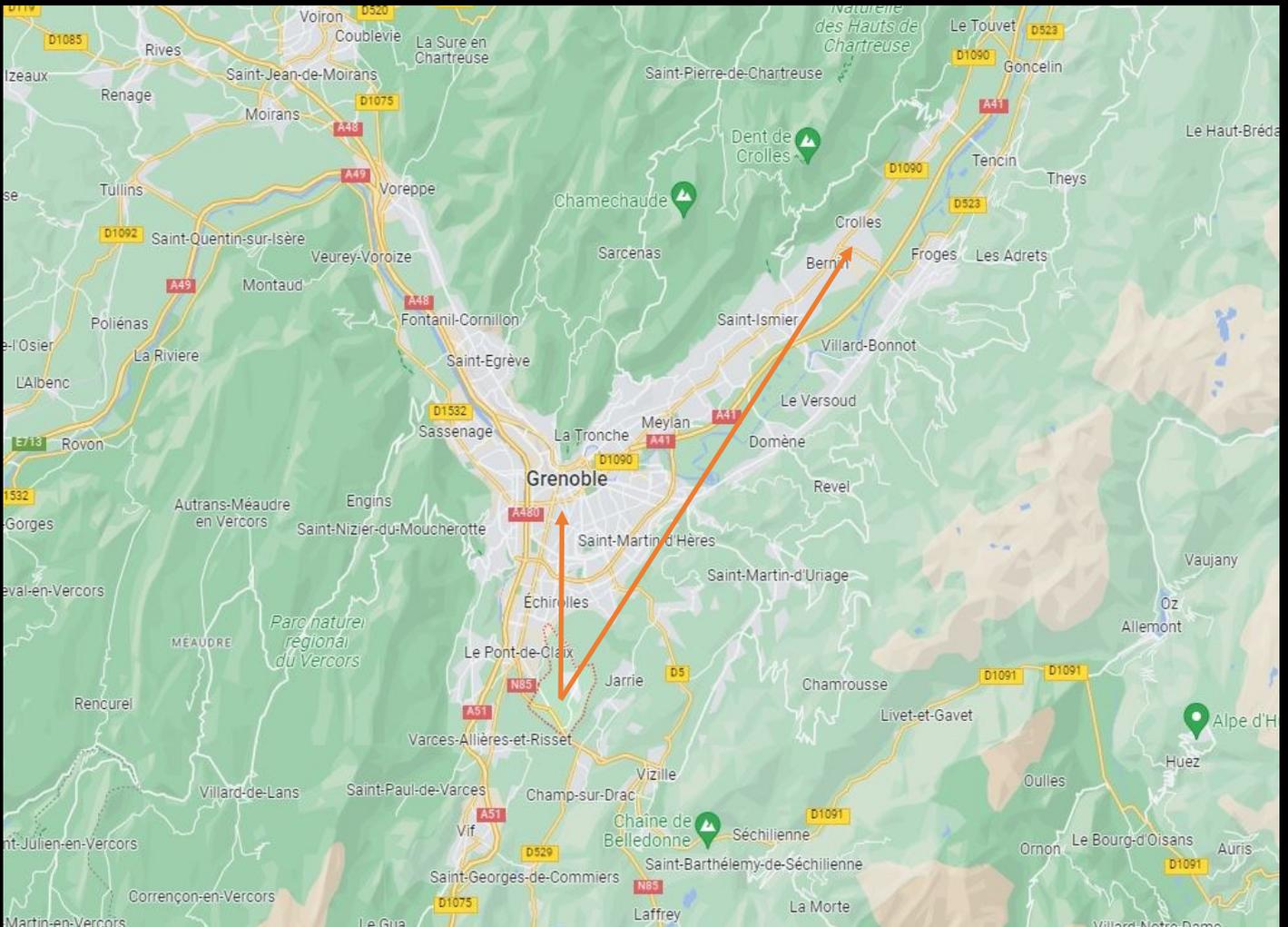
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Belle exposition du levant au couchant
<b>STRUCTURE</b>	Structure traditionnelle de 2009
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>CHAUFFAGE</b>	Clim. Réversible avec résille au rdc + 1 Poêle
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles mécaniques
<b>SOLS</b>	Carrelage 50x50 et parquets flottants
<b>OUVERTURES</b>	Les ouvertures sont en PVC avec le double vitrage Avec des volets roulants électriques
<b>CHEMINÉE</b>	Un poêle à bois
<b>TERRASSE</b>	Oui, une grande terrasse de 70 m <sup>2</sup>
<b>CLIMATISATION</b>	Oui, réversible
<b>INTERNET</b>	Maison reliée à la fibre
<b>LES PLUS</b>	Terrain piscinable
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Garage carrelé avec mezzanine de stockage et porte automatique</li> <li>◆ Parking pour plusieurs véhicules</li> <li>◆ Terrain de pétanque (ou potager, au choix !)</li> <li>◆ Très bonne isolation phonique et thermique</li> <li>◆ Un chalet pour les outils du jardinier</li> </ul>

## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**





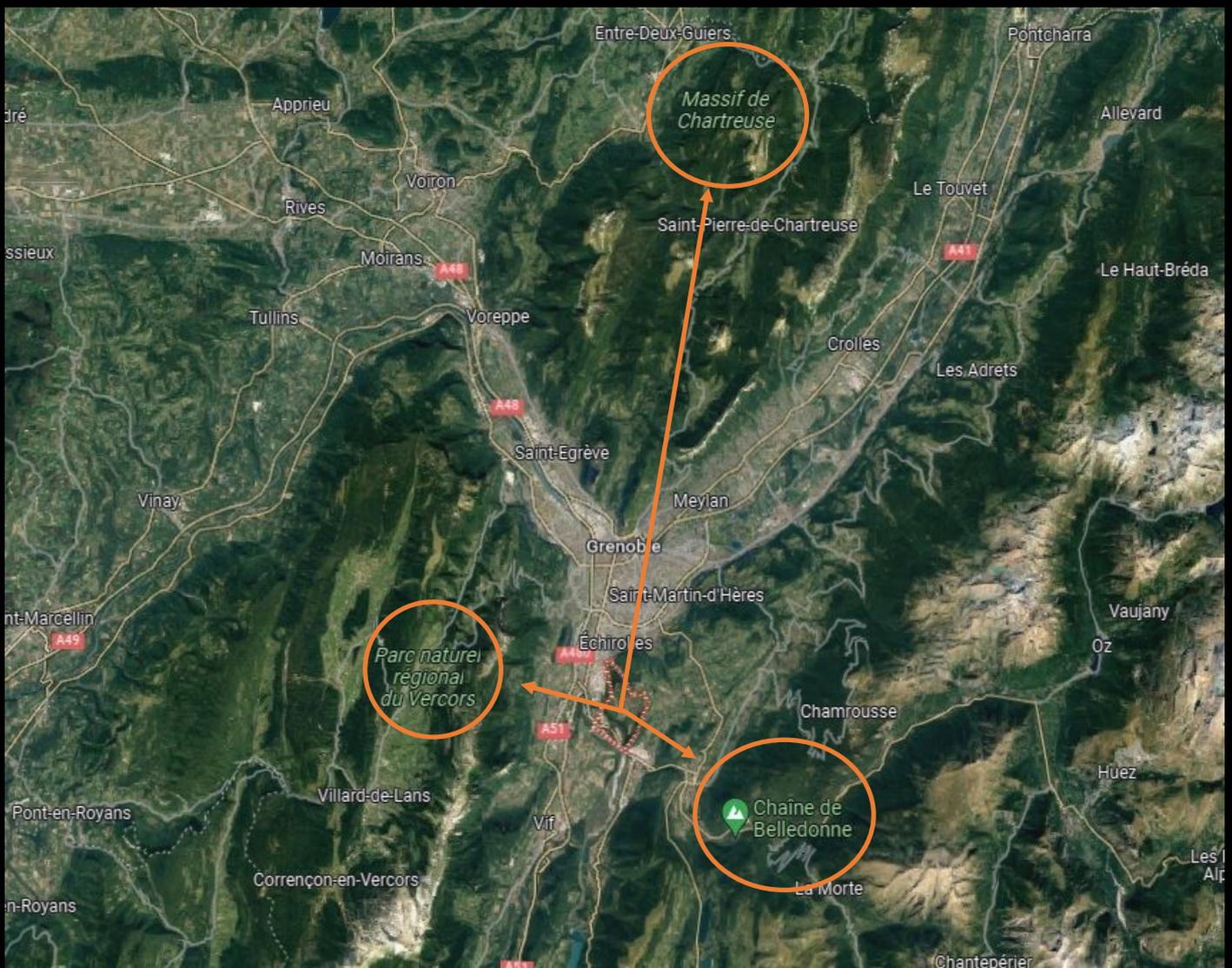
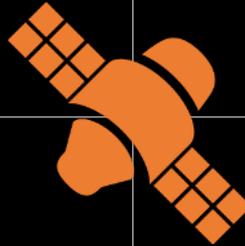
## VUE SATELLITE

1h20 de Lyon

15 minutes de Grenoble

50 minutes de Chambéry

25 minutes de Crolles



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Au village à 5 mn  
Supermarché : 4 km  
Hypermarché : 10 mn  
Boulangerie : Au village

### Transports

Aéroports : Grenoble-Lyon  
Gare : Grenoble TGV 10 mn  
Bus / Cars : Au village  
Autoroute : À 10 mn

### Services médicaux

Médecins : À 10 mn  
Pharmacie : 4 km  
Dentiste : 10 à 15 mn  
Hôpital : Grenoble 10 mn

### Écoles

Garderie, crèches : Au village à 5 mn  
Maternelles : Au village  
Primaires : Au village  
Collège : Jarrie à 10 mn  
Lycée : Échirolles à 15 mn

### Loisirs et activités

Tous sports et loisirs à quelques pas :

Randonnées pédestres et équestres,

VTT, cyclotourisme, chemins balisés, escalade, pêche,

Manifestations touristiques, golf 18 trous à 10 minutes.

Proche des domaines skiables : Chamrousse, Les 7 Laux, l'Alpe d'Huez, Villard de Lans...

<b>ENTRÉE</b>	Un hall d'accueil ouvert
<b>CUISINE</b>	Américaine et entièrement équipée (avec meubles et électroménager)
<b>BUANDERIE</b>	Oui Attenante à la cuisine
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Bel Open-space de 40 m <sup>2</sup> Avec de grandes ouvertures
<b>CHEMINÉE</b>	Un poêle à bois
<b>CHAMBRE</b>	Une chambre parentale (ou bureau)
<b>SALLE D'EAU</b>	Aménagée avec douche et vasque
<b>TERRASSE</b>	Une belle terrasse panoramique de 70 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1
<b>1er étage</b>	
<b>CHAMBRES</b>	2
<b>DRESSING</b>	Oui Modulable en poste PC...
<b>SALLE DE BAIN</b>	Aménagée avec baignoire et vasque
<b>WC</b>	1
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un balcon pour le KF face aux montagnes..</li> <li>• Nombreux rangements</li> <li>• Notons la possibilité de faire une troisième chambre très facilement selon vos besoins</li> </ul>

Bienvenue, le portail automatique s'ouvre devant nous,  
Dévoilant un beau jardin plat de 1001 m<sup>2</sup>  
Entièrement clos pour votre petit compagnon





Vous disposez d'une belle terrasse panoramique de 70 m<sup>2</sup>  
Pour vos déjeuners et dîners face à Dame nature et à la station de Chamrousse



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



De plus, le terrain est très facilement piscinable selon vos désirs  
L'exposition plein sud vous garantira du soleil du levant au couchant



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)



Vivre à la campagne à 10 minutes de Grenoble  
En été comme en hiver, la magie opère !



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Un petit chalet en bois pour les outils du jardinier  
Un garage carrelé pour votre automobile avec porte automatique



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Le hall d'accueil ouvert nous mène vers un bel Open-space de 40 m<sup>2</sup>  
Avec son poêle à bois pour de belles flambées



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Une cuisine Américaine entièrement équipée avec meubles et électroménager.  
Pratique, une buanderie attenante est aussi présente



Carrelage au sol 50/50 grand passage  
Résille électrique au rez-de-chaussée  
Climatisation réversible sur les 2  
niveaux



L'espace nuit au rez-de-chaussée propose une chambre parentale (ou bureau)  
Avec une salle d'eau aménagée avec douche et vasque



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Au niveau supérieur :

Vous disposerez de 2 chambres supplémentaires

Notons la possibilité de faire une troisième chambre très facilement



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)



Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien (4/16/4)  
Une salle de bain avec baignoire puis les toilettes



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<https://www.champagnier.fr>

Informations sur la région:  
<https://www.auvergnerhonealpes.fr>



Informations sur le Golf de Bresson :  
<https://www.golfbresson-as.fr/>

