

*Chaque instant a le goût du
bonheur* ❤️



EN RÉSUMÉ



REF 38329

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



➤ 162 M² HABITABLES
➤ 987 M² DE TERRAIN

➤ 4 CHAMBRES
➤ PISCINE 9 PAR 4

➤ TERRASSE
➤ GARAGES

EYBENS



📍 Une situation idéale entre nature et ville

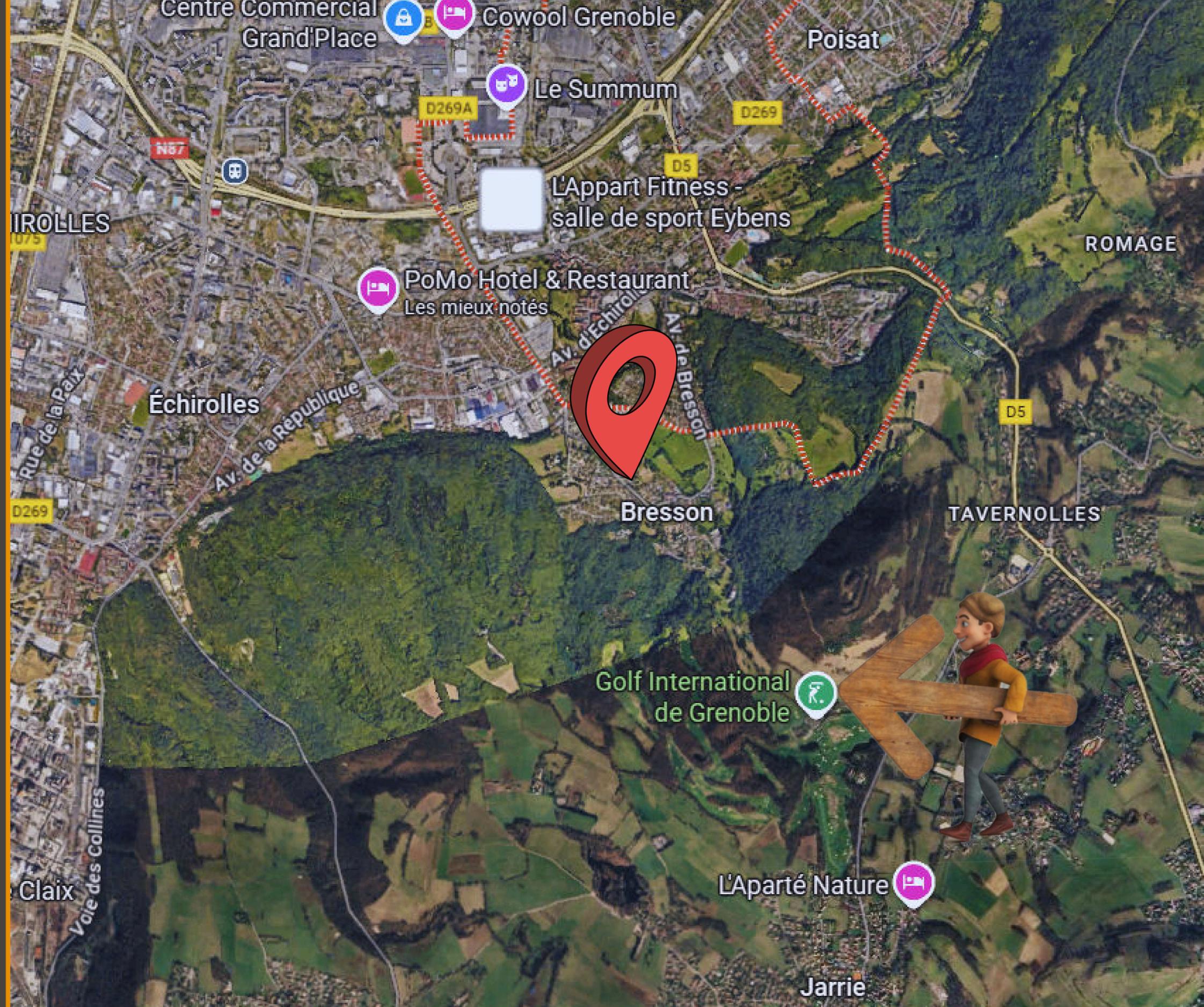
📍 Imaginez : vous êtes à Eybens, dans un quartier calme et résidentiel, aux portes de Bresson. Vous vivez dans une rue tranquille, bordée de belles maisons. À moins de 10 minutes à pied, les enfants rejoignent leur école, vous faites vos courses, et la Frange Verte vous accueille pour vos balades dominicales.

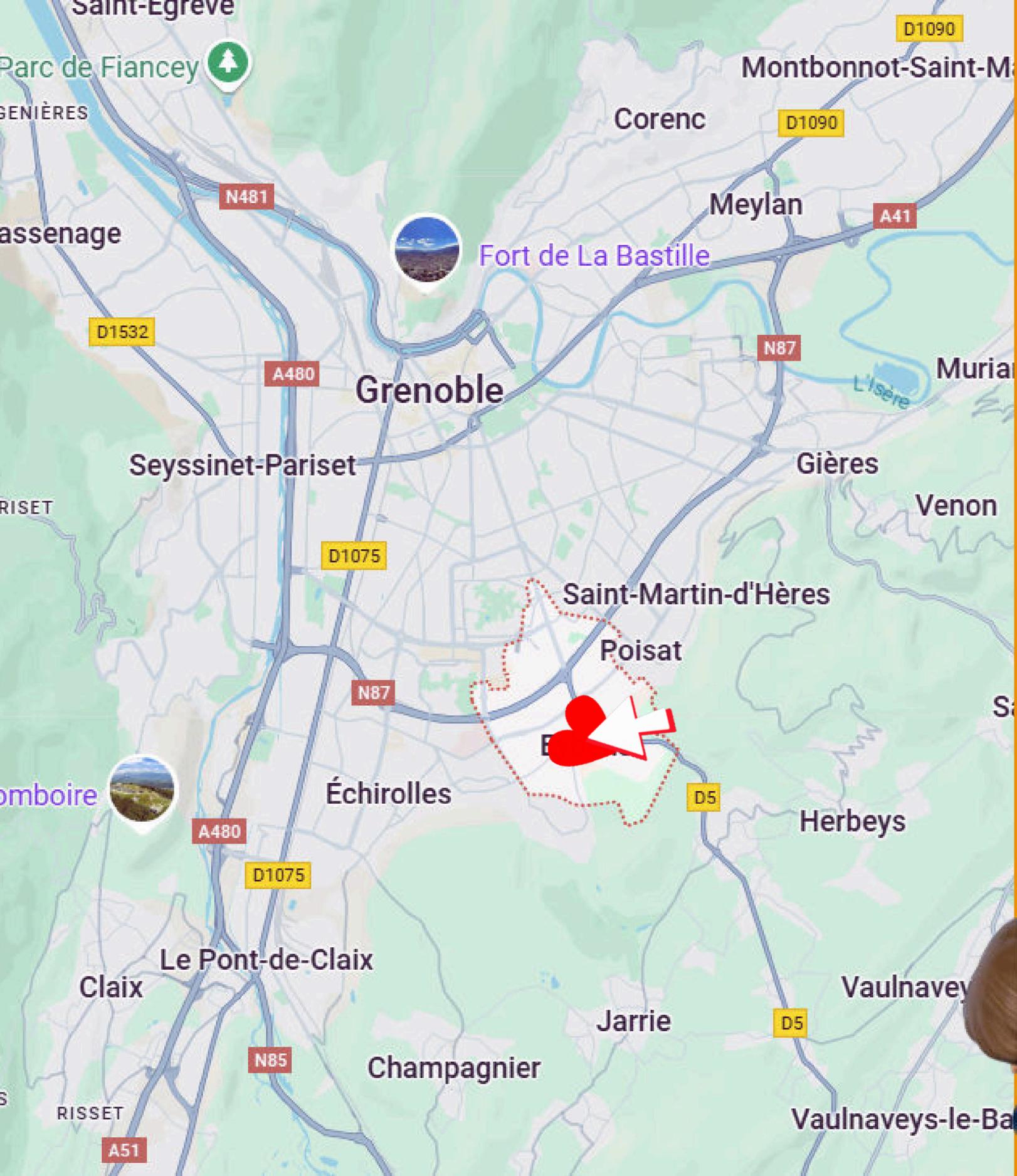
🚶♀️ Et si vous deviez aller en ville ? Les bus sont à deux pas, et les grands axes à portée de roue.

LOCALISATION



Grenoble	6 kilomètres
	10 minutes
Lyon	110 kilomètres
	1H20
Crolles	22 kilomètres
	25 minutes





DÉPARTEMENT	Isère
GRANDE VILLE PROCHE	Grenoble
AUTOROUTE	A 41 à 10 min
AÉROPORTS	Lyon-Grenoble
GARE	TGV-Grenoble + 5 min

DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Très belle exposition du levant au couchant	CHARPENTE	Traditionnelle 🍷
STRUCTURE	Traditionnelle, entièrement rénovée (Origine 1982) Maçonnerie de 0.20 et banché au sous-sol	INTERNET	🌐 Fibre + Ethernet dans 5 pièces
TERRASSE	☀️ Terrasses exposées Sud et Ouest	COUVERTURE	Tuiles mécaniques en terre cuite 🧱
OUVERTURES	🪟 Double vitrage Argon sur toutes les fenêtres	SOUS-SOL	Oui, Espace utile, prêt à tout
CHAUFFAGE	🔥 Pompes à chaleur air/air (dont une gainable pour les 4 chambres)	PISCINE	🏊 Piscine 9 × 4 m (avec volet roulant électrique)
CAVE	🍷 Une cave enterrée (avec boisseaux en terre cuite !)	GARAGE	🚗 Deux garages (39 m ²)



- ☀️ L'extérieur qui fait la différence :
- 🌳 987 m² de terrain, plat et bien entretenu
- 🏊 Piscine 9 × 4 m avec volet roulant électrique, sécurisée pour les enfants
- 🪑 Pergola bioclimatique avec rideaux motorisés, pour vos repas en toute saison
- 🌸 Un jardin accueillant, qui n'attend que vos transats et vos soirées entre amis
- 💡 Domotique complète : volets roulants (2021), Velux (2024), VMC (2024), alarme, portail, portier vidéo
- 📄 Portes d'entrée (à gâche électrique) et des deux garages changées en 2024



COMMERCES

Proximité	4 min
Boulangerie	3 min
Supermarché	4 min
Hypermarché	5 min



SCOLAIRE

Enfance	Au village
Primaire	Au village
Collège	10 min
Lycée	15 min



MÉDICAL

Médecin	Au village
Pharmacie	Au village
Dentiste	Au village
Hôpital	Grenoble



TRANSPORTS

Bus	Au village
Autoroute	5 min
Gare	Grenoble + Gières
Aéroports	Lyon-Grenoble



 Loisirs, nature et évasion à portée de main :

À seulement quelques minutes en voiture, le quotidien laisse place à l'évasion. Les stations de ski familiales comme Chamrousse, l'Alpe du Grand Serre ou encore Villard-de-Lans vous ouvrent leurs pistes  l'hiver et leurs sentiers de randonnée  l'été.

Amateurs de golf ? Vous êtes à proximité directe de deux magnifiques parcours : le Golf International de Grenoble-Bresson  , réputé pour sa vue panoramique sur les massifs, et le Golf Club d'Uriage , niché au pied des montagnes .



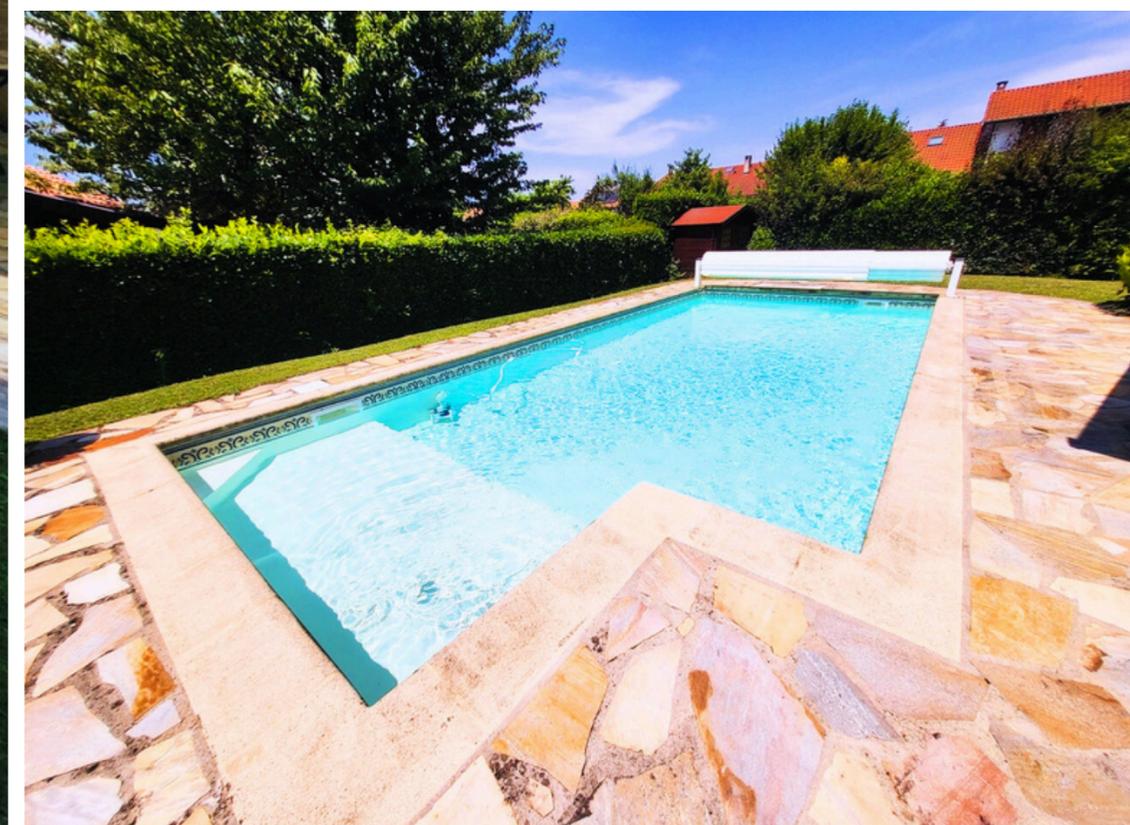
🌿 Une maison qui vous invite à savourer la vie au quotidien ❤️

Avec ses 172 m² habitables (162 m² loi Carrez), tout a été pensé pour le confort d'une famille active 🌿



 Piscine 9 × 4 m avec volet roulant électrique, sécurisée pour les enfants

 Pergola bioclimatique avec rideaux motorisés, pour vos repas en toute saison



🌸 Un jardin accueillant de 987 m², qui n'attend que vos transats et vos soirées entre amis

🔧 Le sous-sol : 🚗 Deux garages (39 m²) - 🍷 Une cave enterrée - 🪵 Une buanderie chauffée et équipée



Une pièce de vie baignée de lumière grâce à de belles ouvertures ☀️

🔥 Un séjour de 43 m², chaleureux, traversant, avec cheminée insert Flamme Verte



Welcome dans la salle à manger pour recevoir vos amis

💡 Et le petit plus : un accès direct à la pergola, pour faire entrer l'extérieur dans votre quotidien 🌿





Une cuisine haut de gamme de 12 m², entièrement équipée avec plan de travail en Corian

Parfaite pour cuisiner et manger à 4 autour de l'îlot central 🍷



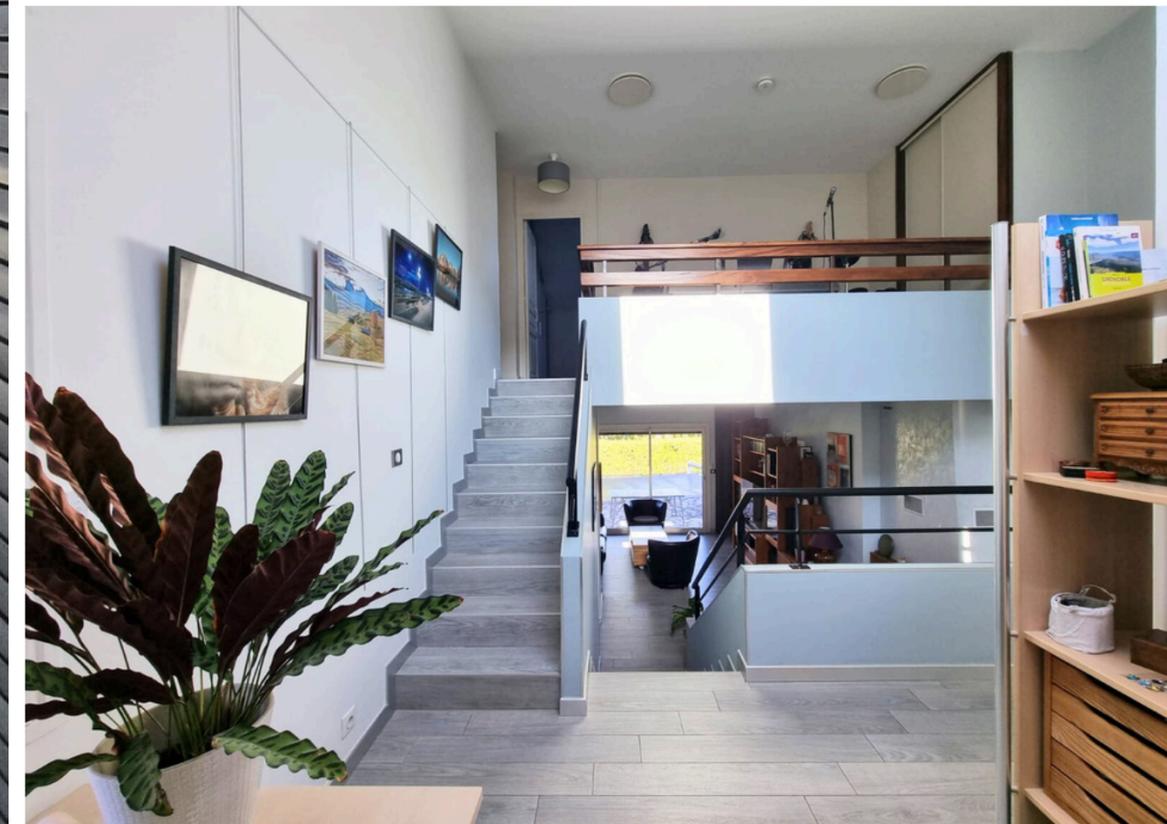
Quelques marches vous mènent à une suite parentale de plus de 18 m² avec :

🛁 Salle de bains privative avec baignoire, douche, WC et double vasque+ 📎 Une lingerie attenante



☀️ Une première mezzanine qui peut faire office de bureau

☀️ Une seconde mezzanine ouverte, baignée de lumière



🇫🇷 3 chambres de plus de 12 m², toutes avec placards aménagés

🌐 Fibre + Ethernet dans 5 pièces, 🏠 Double vitrage Argon sur toutes les fenêtres



🚿 Une salle d'eau moderne, 🚻 Des toilettes séparées

👉 Pompes à chaleur air/air (dont une gainable pour les 4 chambres)



Encore quelques photos ? 🌟📷



Juste pour le plaisir  



Les Lignes Chrono qui desservent Eybens (Nouvelles connexions depuis septembre 2024)



Chrono 4

Eybens → Centre-ville de Grenoble

 Ultra rapide : 10 minutes seulement jusqu'au cœur de Grenoble

Chrono 6

Grenoble Presqu'île → Saint-Martin-d'Hères

 Collège Les Saules,  Maisons Neuves

 Passe par Grand'Place – connexion pratique pour les courses et les familles

Chrono 7

Échirolles (Comboire) → Gières (Campus) via Eybens

 Accès direct aux universités via Poisat et Saint-Martin-d'Hères

Chrono 8

Domaine universitaire → Centre-ville de Grenoble

 Raymond Chanas,  Général de Gaulle

 Reprend l'ancien tracé de la ligne 12 – connexion optimisée vers Grand'Place

Chrono 10

François Quesnay → Échirolles / Bernin

 Idéal pour les salariés de STMicro / SOITEC

Les stations de ski comme Chamrousse, l'Alpe du Grand Serre ou encore Villard-de-Lans vous ouvrent leurs pistes 
Vous êtes à proximité directe de deux magnifiques parcours : le Golf International de Grenoble-Bresson  



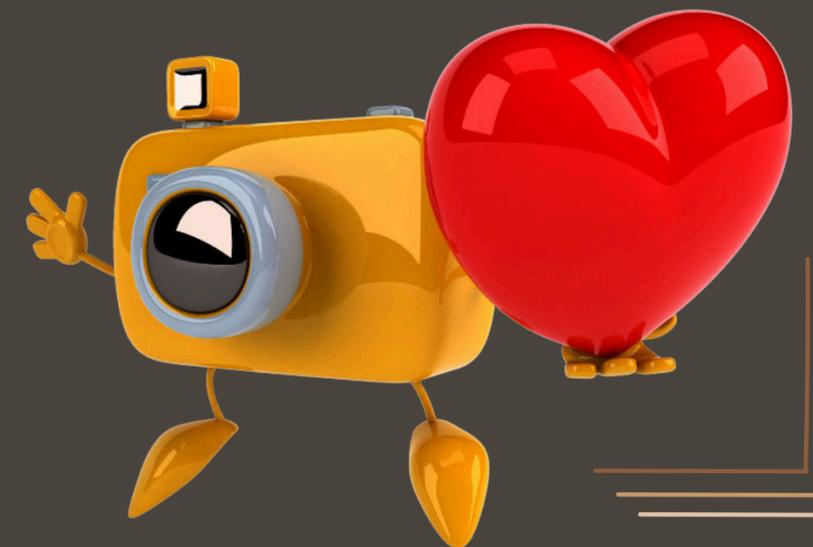
Et le Golf Club d'Uriage 🏌️, niché au pied des montagnes 🏔️.
Les passionnés de nature seront comblés par les innombrables itinéraires de randonnée 🌲



EN SAVOIR PLUS SUR LA RÉGION



<https://www.isere-tourisme.com/>
En savoir plus sur la commune :
[Site internet de la commune](#)





Esprit SudEst

 129 rue Servient - Tour Part-Dieu
69326 Lyon Cedex 03

 info@espritsudest.com

 +33.(0)4.76.61.88.60

 www.espritsudest.com

Esprit SudEst est une entreprise française, spécialiste de l'immobilier de qualité, de plaisir et de biens sélectionnés par nos équipes dans l'Esprit de nos belles régions.

Les acquéreurs les plus exigeants trouvent ici un grand choix de belles maisons, propriétés, chalets, fermes, gîtes ou appartements.

Esprit SudEst, c'est la promesse de découverte de biens de caractère, sublimes par des photos en grand format et un site adapté à tous supports : PC, tablette, smartphones, pour toucher un maximum d'acquéreurs.



 Plus de 15 ans d'expérience

 Service clients dédié

 Équipe de confiance

 Nombreuses recommandations

 Certificat de parutions à la demande

 Sites Web et partenaires