



Welcome to 
La Roseraie 

WA-979-BE

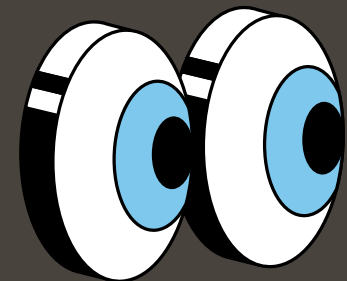
EN RÉSUMÉ



REF 3638320



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



- 137 M² HABITABLES
- 490 M² DE TERRAIN

- PARKING + GARAGE
- TERRASSE

- 4 CHAMBRES
- VÉRANDA 20 M²

EYBENS



La ville d'Eybens s'étend au sud de l'agglomération grenobloise. D'une ville de près de 9 000 habitants il y a trente ans à une ville de 10 594 habitants aujourd'hui, la commune s'est construite autour d'une qualité de vie résidentielle et d'un dynamisme économique combinant zones d'activités et quartiers d'habitation.

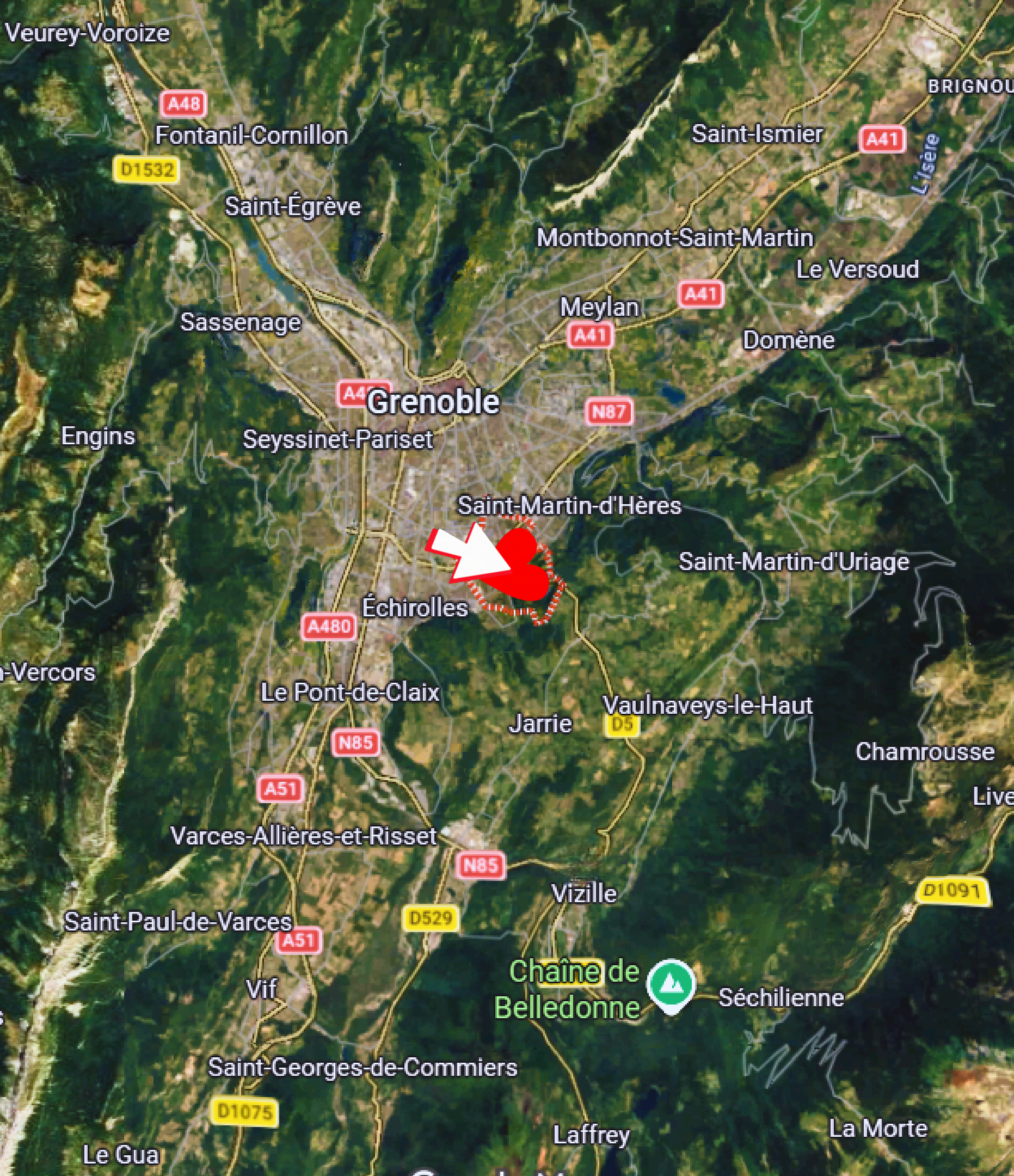
LOCALISATION



| | |
|----------|----------------|
| GRENOBLE | 6 kilomètres |
| | 10 Min |
| LYON | 110 kilomètres |
| | 1H20 |
| CROLLES | 20 kilomètres |
| | 20 Min |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens





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

DÉTAILS DU BIEN

| | | | |
|------------|---|------------|----------------------------------|
| EXPOSITION | ☀️ Exposition du levant au couchant | CHARPENTE | Charpente traditionnelle |
| STRUCTURE | Béton banché au sous-sol Maçonnerie traditionnelle de 1988 | COUVERTURE | Tuiles mécaniques en terre cuite |
| TERRASSE | Terrasses aménagées | CAVE | Oui, + vide sanitaire |
| OUVERTURES | Huisseries en bois avec le double vitrage 🪟 | GARAGE | Garage pour 2 véhicules |
| CHAUFFAGE | Cheminée et chaudière au gaz de ville ❄️→🔥 | PARKING | Parking pour 2 voitures |
| INTERNET | 🌐 Maison connectée à la fibre | PRATIQUE | Tout est accesible à vélo |



Rosiers matures et arbres d'ornement créant une ambiance champêtre

🌿 Espace potager prêt à accueillir vos premières plantations

🌿 Pergola ombragée pour vos déjeuners en extérieur

🪵 Abri de jardin pour ranger outils et matériel de loisirs

🚶♀️ Terrasse en enfilade avec la véranda, idéale pour prolonger vos soirées d'été



COMMERCES

| | |
|-------------|-------|
| Proximité | 3 min |
| Boulangerie | 3 min |
| Supermarché | 3 min |
| Hypermarché | 3 min |



SCOLAIRE

| | |
|----------|-------|
| Enfance | 3 min |
| Primaire | 3 min |
| Collège | 3 min |
| Lycée | 8 min |



MÉDICAL

| | |
|-----------|---------|
| Médecin | 3 min |
| Pharmacie | 3 min |
| Dentiste | 3 min |
| Hôpital | 5-7 min |




TRANSPORTS


| | |
|-----------|---------------|
| Bus | Au village |
| Autoroute | 5 min |
| Gare | 10-15 min |
| Aéroports | Grenoble-Lyon |



En Été :

 Piscine municipale d'Eybens et
base de loisirs du Lac de Monteynard à
30 min


 Voies cyclables sécurisées vers
Grenoble, Uriage ou le Grésivaudan

 Marchés locaux (produits frais,
artisans), festivals d'été et cinéma en
plein air


 Soirées terrasse sous la pergola,
avec le parfum des rosiers



En Hiver :

 Accès rapide aux stations de ski de l'Isère (Chamrousse 30 min, Les 7 Laux 40 min)

  Balades douces dans les parcs d'Eybens et sur le plateau d'Herbeys

 Patinoire et activités indoor à Grenoble (10 min)

 Ambiance cocooning devant la cheminée, avec vue sur le jardin enneigé



Imaginez : une maison familiale lumineuse nichée dans une impasse résidentielle
Où le chant des oiseaux accompagne vos matinées, à quelques minutes du cœur de Grenoble



Le jardin, véritable atout de ce bien, offre un cadre de vie apaisant :

🌹 Rosiers matures et arbres d'ornement créant une ambiance champêtre

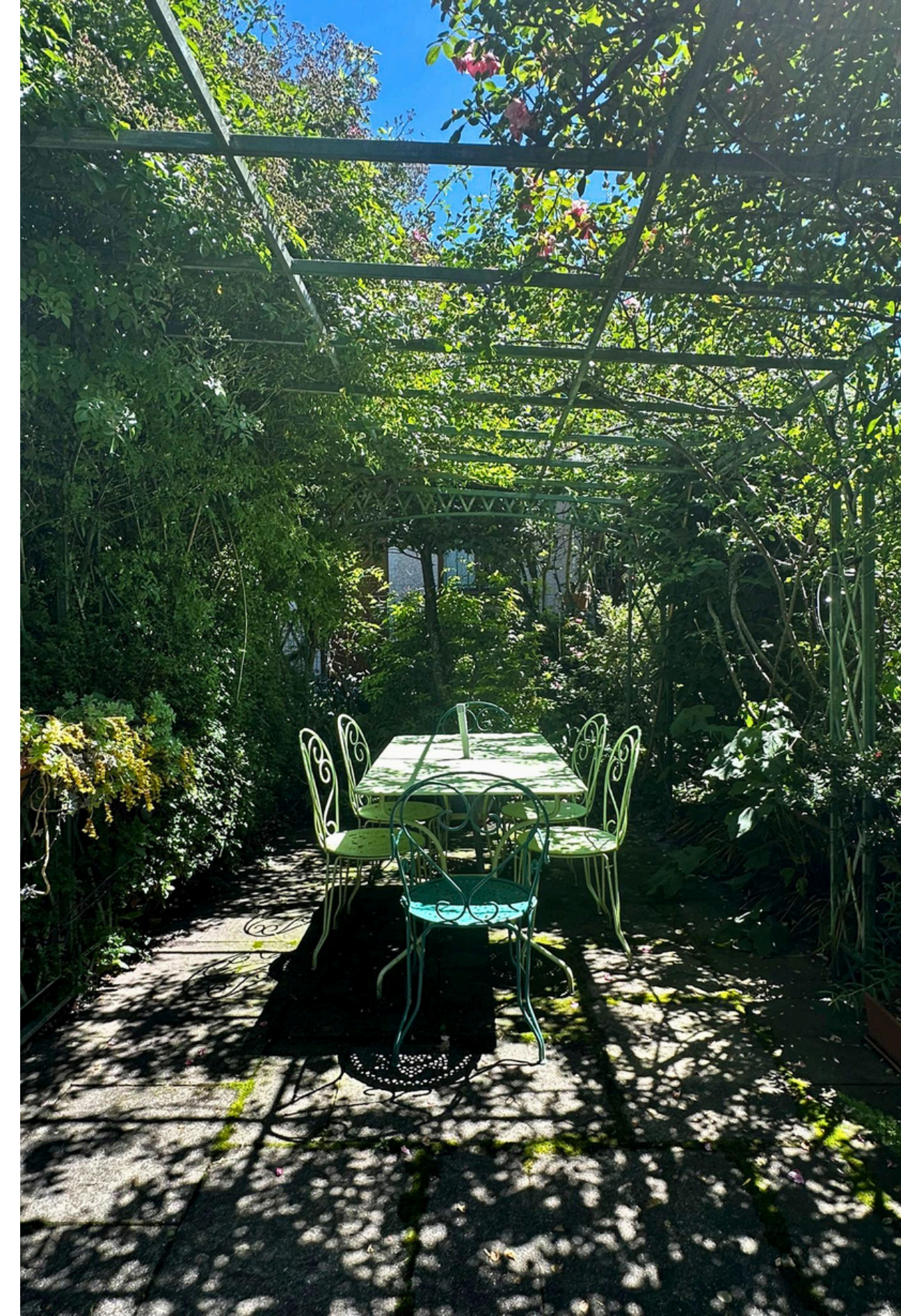


Terrasse en enfilade avec la véranda, idéale pour prolonger vos soirées d'été
Parfait pour les familles avec enfants, les amoureux des animaux...



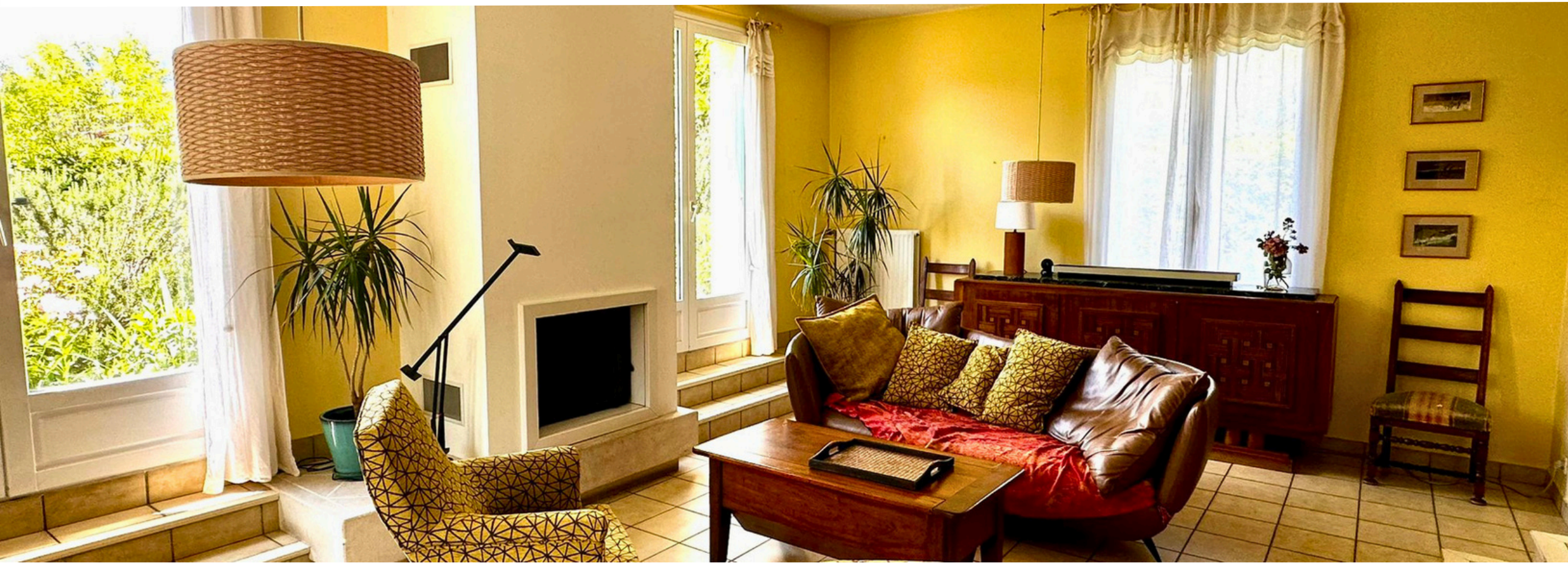
Espace potager prêt à accueillir vos premières plantations

🌿 Pergola ombragée pour vos déjeuners en extérieur



Rez-de-jardin – Espace de vie & services :

🏡 Une grande pièce de vie ouverte de 45 m², avec une cheminée fermée



Une cuisine Américaine entièrement équipée

Pas d'excuses pour ne pas régaler vos invités de bons petits plats régionaux



Véranda lumineuse, prolongeant le séjour vers la terrasse et le garage
Une surface de 20 m² non comprise dans les 137 m² habitables, un gros Plus !



🚗 Garage pour 2 véhicules ou espace rangement/matériel

P 2 places de stationnement extérieur supplémentaires



Hall d'entrée avec penderie et espace bureau intégré

🔑 Arrière-cuisine pratique, desservant la véranda



Étage – Espace nuit familial :

Grand palier desservant 4 belles chambres (12 à 15 m² chacune)



🛁 Salle de bain avec baignoire et WC

☀️ Fenêtres offrant vue sur le jardin arboré, sans vis-à-vis



Encore quelques photos ? Sous-sol – Potentiel & technique :

🍷 Cave de rangement, 🛠️ Grand vide sanitaire, facilitant l'entretien des réseaux



Juste pour le plaisir



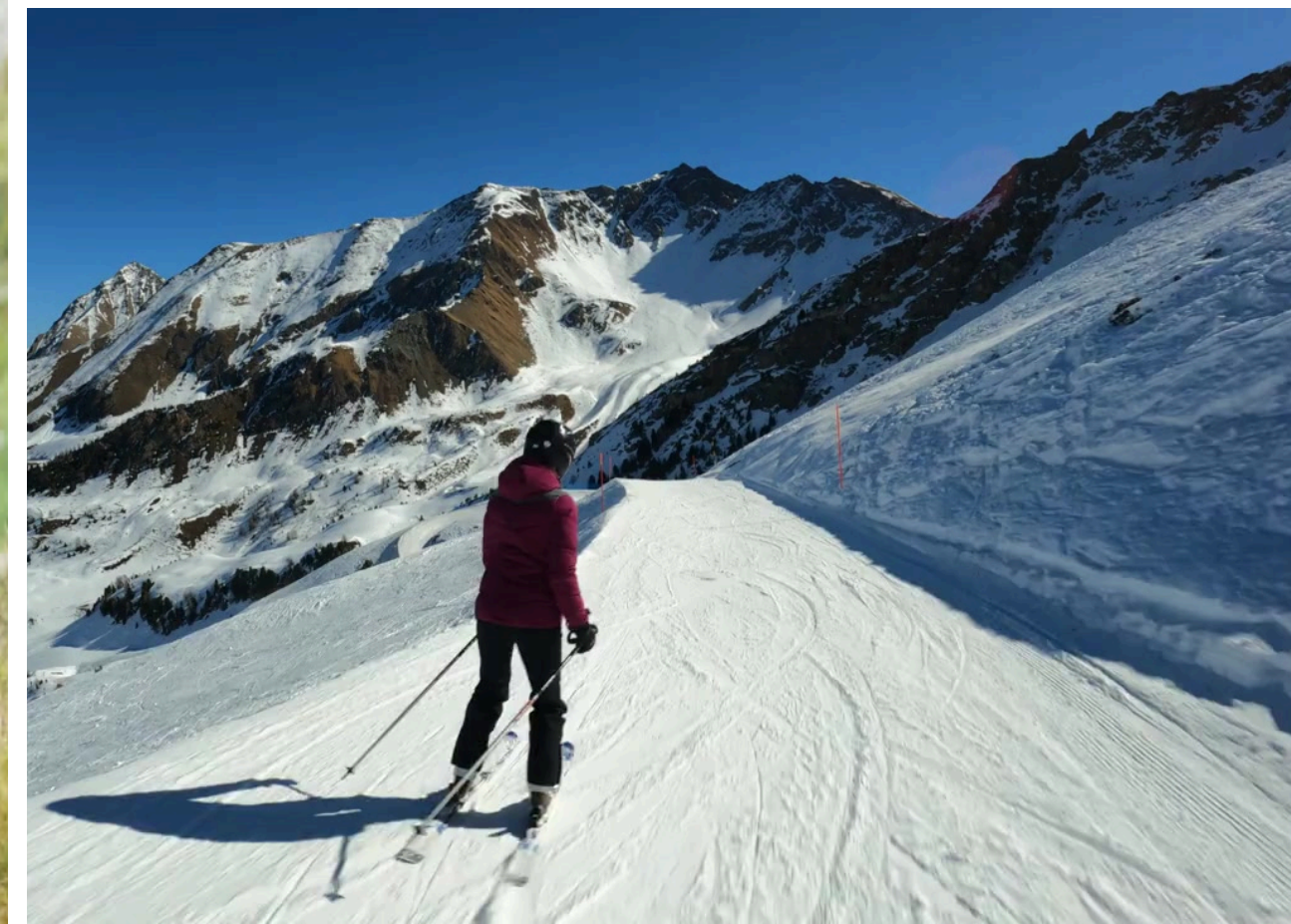
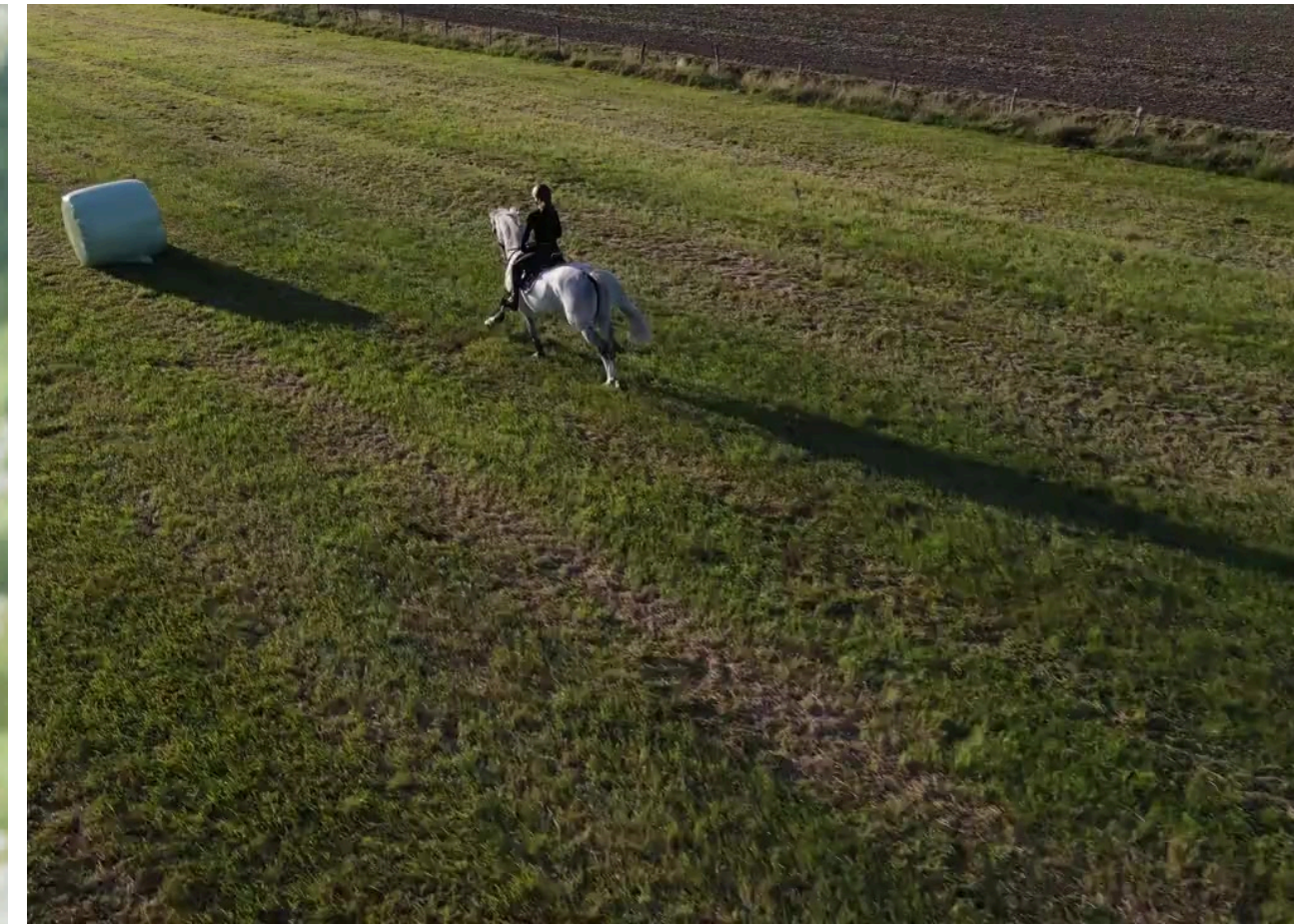
Maison habitable en l'état : Prête à emménager, éventuellement meublée selon accord
Accès rapide aux stations de ski de l'Isère (Chamrousse 30 min, Les 7 Laux 40 min)



Piscine municipale d'Eybens et base de loisirs du Lac de Monteynard à 30 min
Golf de Bresson à 5 minutes, festivals en plein air et soirées conviviales en terrasse.



☀️ Été comme hiver, les loisirs ne manquent pas pour profiter pleinement de votre cadre de vie 🌿 🏔️



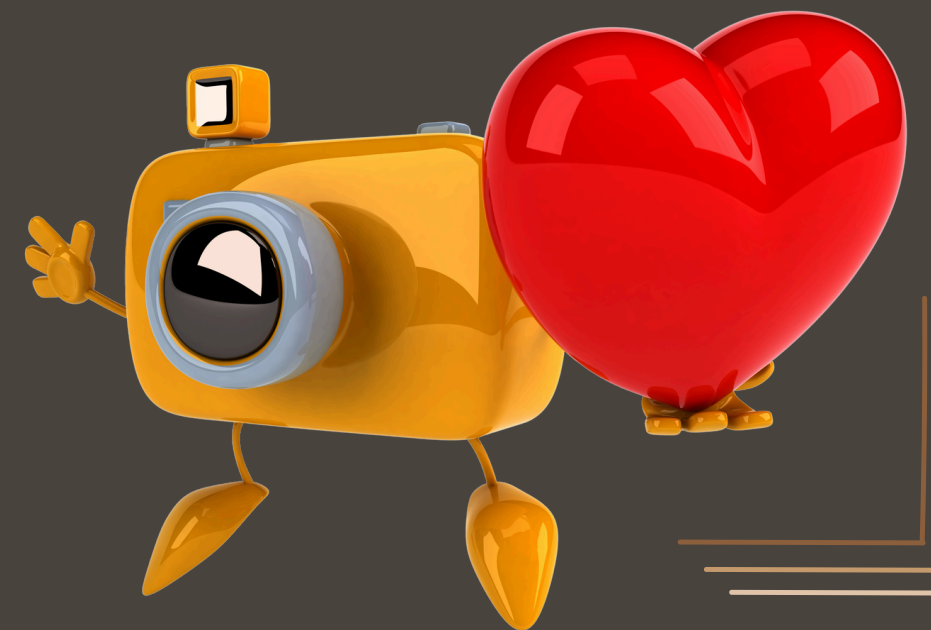
Bienvenue dans ce petit Paradis 😊



EN SAVOIR PLUS SUR LA RÉGION



Office du Tourisme
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, sublimés par des photos en grand format et un site adapté à tous supports : PC, tablette, smartphones, pour toucher un maximum d'acquéreurs.



 Plus de 20 ans d'expérience

 Service clients dédié

 Équipe de confiance

 Nombreuses recommandations

 Certificat de parutions à la demande

 Sites Web et partenaires