Votre conseiller : David NAHMIAS
AGENCE PIERRES DOREES LYON
4 Place Général Brosset
69006 LYON
david.nahmias@agencepierresdorees.com
Tél : 04.37.24.21.21
Tél : 07 79 99 84 93
www.immo-brotteaux.fr

A VENDRE MAISON - 174 m² env. - LENTILLY - 965 000 €

DESCRIPTION

Située sur la charmante commune de Lentilly, à seulement 30 minutes de Lyon et à proximité de la gare (tram-train direct vers Gorge de Loup et Lyon Saint-Paul), cette propriété rare allie le cachet de l'ancien à une rénovation soignée.

Le tout dans un environnement verdoyant, calme et sans vis-à-vis.
Cette maison est implantée sur un magnifique terrain arboré de 9 438 m², avec de nombreuses dépendances (espaces de stockage, garage, WC extérieurs…), une piscine, et des terrasses ensoleillées.

Construite en 1920, la maison principale développe environ 180 m² habitables et offre un cadre de vie chaleureux et confortable : une spacieuse pièce de vie baignée de lumière, une cuisine équipée séparée par une élégante verrière, une suite parentale et des WC indépendants au premier niveau. A l'étage : trois chambres supplémentaires dont une avec salle d'eau privative, une salle d'eau pour les autres chambres, ainsi qu'un espace bureau.

Atout majeur, la propriété comprend également trois logements indépendants (un appartement T2 et deux studios), actuellement loués et générant un revenu locatif annuel de 17 160 €.

Une opportunité rare sur le secteur. À visiter sans tarder. Maison à découvrir dans nos deux agences : l'Immobilière des Brotteaux (Lyon 6e) et l'agence Pierres Dorées (Villefranche).

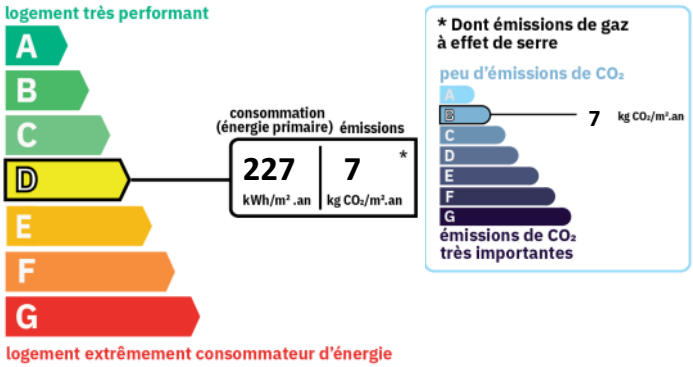
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2360 à 3250 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Ancien**
Exposition :	**Sud-ouest**
Construit en :	**1920**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**6**
Chambres :	**4 dont 1 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**EQUIPEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Parquet massif**
Chauffage :	**MIXTE/POMPE A CHALEUR**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**/Pompe à chaleur**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Année de rénovation :	**2004**
Caves :	**1**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**965 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**