



Votre conseiller : **Luc DOMBROWSKI**  
**AGENCE PIERRES DOREES LYON**  
4 Place Général Brosset  
69006 LYON  
luc.dombrowski@agencepierresdorees.com  
Tél : 04.37.24.21.21  
Tél : 06.07.09.87.04  
www.immo-brotteaux.fr

## A VENDRE MAISON - 320 m<sup>2</sup> env. - LIMONEST - 1 490 000 €

### DESCRIPTION

Idéalement située au cœur de Limonest, à proximité immédiate des transports en commun et de Lyon, cette maison d'exception offre un cadre de vie idyllique. Confortable et lumineuse, cette villa dispose de 320 m<sup>2</sup> habitables, un grand espace de vie de 110 m<sup>2</sup> qui s'ouvre harmonieusement sur l'espace terrasse avec piscine et un jardin soigneusement arboré, véritable écrin de verdure.

La cuisine, entièrement équipée, s'intègre parfaitement à l'ensemble, créant un lieu convivial et fonctionnel.

L'espace nuit se distingue par une grande suite parentale dotée d'un dressing et d'une salle de bain, ainsi que 4 chambres confortables, chacune bénéficiant de leur propre salle d'eau.

Une partie studio indépendant avec un accès privé.

Un garage de 40 m<sup>2</sup> ainsi qu'une cave viennent compléter ce bien.

Rare sur le marché, cette maison séduit par son équilibre entre calme, confort et fonctionnalité. Un véritable coup de cœur à découvrir dans nos agences de Villefranche et Lyon Brotteaux.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5200 à 7100 euros (année 2021).

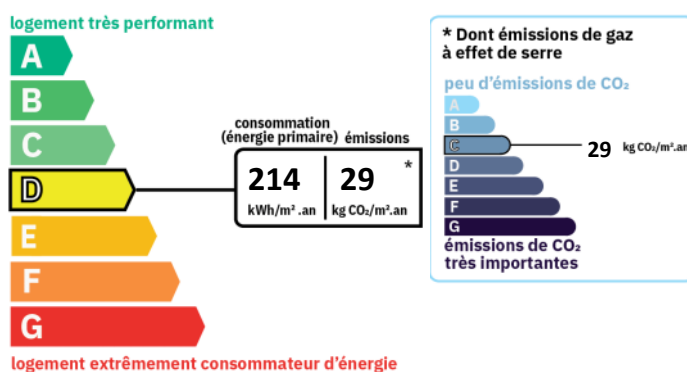
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Villa</b>
Construit en :	<b>1997</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

**ATTENTION** : Une partie de la maison est sur fosse septique qui n'est pas aux normes, il s'agit de l'extension côté piscine

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>6</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>2</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/CLIM REVERSIBLE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>/Chauffe eau électrique</b>

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>1 490 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>