

Votre conseiller : David NAHMIA  
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 - 156.51 m<sup>2</sup> env. - VOURLES - 695 000 €

### DESCRIPTION

Au cœur du village prisé de Vourles, à seulement 20 minutes de Lyon, cette maison de caractère entièrement rénovée dévoile un cadre de vie intimiste, alliant charme de l'ancien et élégance contemporaine.

Dès l'entrée, le lieu séduit par son atmosphère chaleureuse et ses prestations soignées. La cuisine, signée Atelier Saint Paul, s'ouvre sur une belle pièce de vie de 47 m<sup>2</sup>, véritable espace de convivialité, idéal pour recevoir.

Sous le séjour, une superbe cave voûtée en pierre confère à la maison un cachet unique et offre un espace privilégié pour les amateurs de vin.

À l'étage, trois chambres, dont une de 20 m<sup>2</sup> avec dressing, ainsi qu'un bureau lumineux pouvant devenir une quatrième chambre, composent l'espace nuit. Une salle de bains avec douche et baignoire, un espace buanderie et deux WC complètent ce niveau.

À l'extérieur, le jardin paysagé, clos et sans vis-à-vis, invite à la détente dans un environnement calme et préservé. Une installation est prévue pour un jacuzzi, et un porche permet d'abriter un véhicule.

Idéalement située en centre village, la maison bénéficie d'un accès à pied aux commerces et aux écoles, ainsi que d'une liaison rapide vers Lyon et les transports (bus vers métro ligne B).

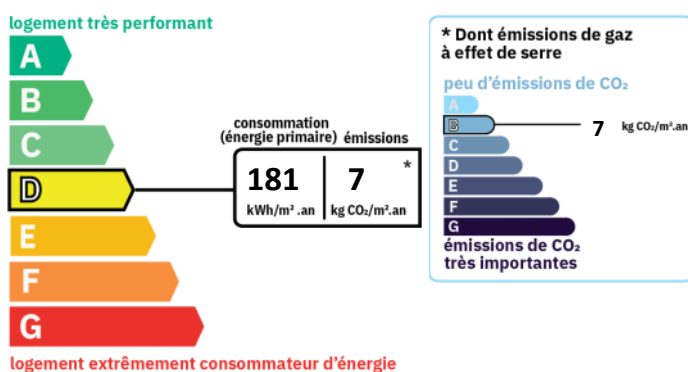
Un garage fermé est situé à proximité du bien.

Maison à découvrir dans nos agences : l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1940 à 2670 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)

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de caractère
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Nord-ouest
Construit en :	1850
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Terrasses :	1
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	3
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Pierre naturelle
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE