



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 TYPE 4 - 80.73 m<sup>2</sup> - VILLEURBANNE - 395 000 €

### DESCRIPTION

Idéalement située au cœur de Villeurbanne, quartier Charpennes, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports en commun, tout en profitant d'un environnement calme. En retrait de la rue, cette maison se situe au sein d'une cour intérieure de copropriété.

Rénovée récemment, cette maison d'environ 80m<sup>2</sup> de surface habitable (72.13m<sup>2</sup> carrez et 90.68m<sup>2</sup> au sol) se distingue par son charme et son agencement fonctionnel, réparti sur trois niveaux :

- Au rez-de-chaussée, une vaste pièce de vie accueille un espace salon avec cuisine ouverte équipée. Cet espace est prolongé par une agréable véranda chauffée et parfaitement isolée, offrant une véritable pièce supplémentaire utilisable toute l'année. Un WC indépendant complète ce niveau.
- Le premier étage se compose d'une grande chambre avec de nombreux rangements, ainsi que d'une salle de bains comprenant un second WC.
- Au deuxième étage, une seconde chambre ainsi qu'une pièce annexe, idéale pour un bureau ou un grand dressing.

À l'extérieur, la maison bénéficie d'un jardin privatif, rare dans ce secteur, permettant de profiter pleinement des beaux jours. Une place de stationnement extérieure complète ce bien.

Une maison clé en main, alliant emplacement central, confort moderne et espaces extérieurs, à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

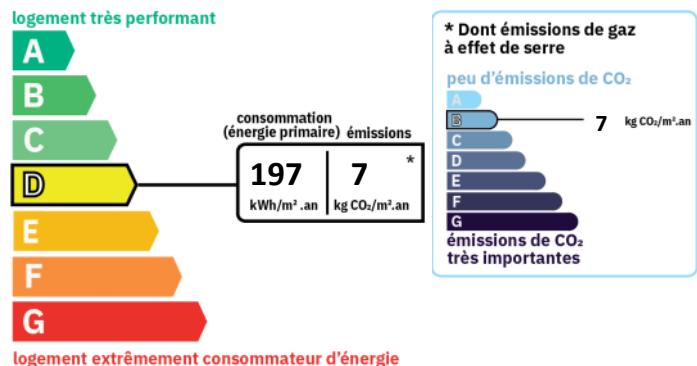
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1050 à 1460 euros (année 2021).

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

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	2
Dressings :	1
Cuisine :	OUVERTE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Cumulus électrique/
Eau froide :	COLLECTIF
Caves :	3

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	395 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	38 lots
Charges courantes :	1 600 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non