

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 - 100 m² env. - DOMMARTIN - 595 000 €

DESCRIPTION

Dans un environnement privilégié, proche des commodités (bus ligne 61 et gare à proximité), découvrez cette charmante maison offrant un accès rapide au centre-ville de Lyon en seulement 20 minutes via l'A6.

Implantée sur un magnifique terrain d'environ 2 500 m², cette maison bénéficie d'un bel emplacement avec une vue dégagée. Elle permet de profiter pleinement des extérieurs grâce à un jardin arboré, plusieurs terrasses et une piscine, idéals pour les beaux jours.

La maison développe environ 100 m² habitables de plain-pied, complétés par un sous-sol intégral d'environ 100 m² entièrement exploitable.

- Au rez-de-chaussée, vous trouverez : une belle pièce de vie de 42 m² avec cuisine ouverte, salle à manger et séjour (le tout baigné de lumière), une suite parentale avec salle d'eau privative, une grande chambre de 18 m² facilement divisible pour recréer deux chambres (configuration d'origine), une seconde salle d'eau, un bureau et WC indépendants.

- Le sous-sol propose de nombreux espaces complémentaires : une chambre supplémentaire, une salle d'eau avec WC, un vaste garage pouvant accueillir aisément deux véhicules, un espace buanderie ainsi qu'une cave.

Des travaux récents ont été réalisés, apportant confort et performance énergétique : installation d'une pompe à chaleur, isolation des combles et entretien de la toiture.

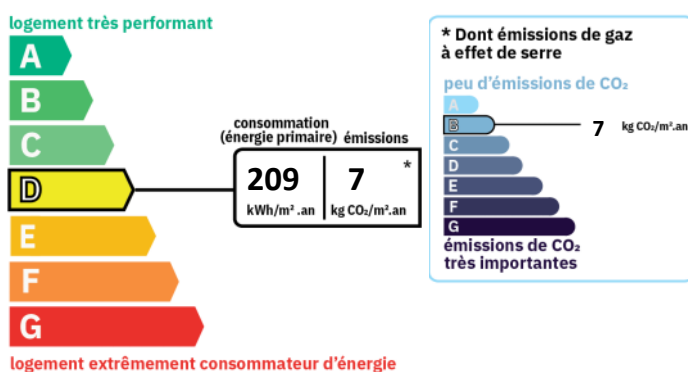
Une maison idéale pour une famille à la recherche de calme, d'espace et de nature, à proximité immédiate de Lyon.

Elle est à découvrir dans nos deux agences : l'Immobilier des Brotteaux (Lyon 6e) et l'agence Pierres Dorées (Villefranche).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1610 à 2230 euros (année 2023).

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

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud-est
Construit en :	1982
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Piscine :	Oui
Terrasses :	2
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	5
Chambres :	4 dont 3 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	3
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	/Chauffe eau électrique