



## Maison d'exception au coeur de Crépieux-la-Pape

RILLIEUX LA PAPE 69140

**579 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**RILLIEUX LA PAPE**

3045 Route de Strasbourg  
69140 Rillieux-la-Pape

**04 78 88 05 05**

## Maison d'exception au coeur de Crépieux-la-Pape

Située dans le quartier prisé de Crépieux-la-Pape, cette maison spacieuse et raffinée de 229,46 m<sup>2</sup> est une véritable pépite sur le marché. Nichée dans un environnement résidentiel calme et verdoyant, elle séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son jardin de 1 055 m<sup>2</sup>, idéal pour les familles en quête d'espace ou les amoureux de la nature.

La maison se déploie sur plusieurs niveaux, offrant une grande modularité dans l'usage des espaces :

Rez-de-jardin : un appartement indépendant avec accès direct à l'extérieur, comprenant une cuisine équipée, une vaste pièce de vie, une chambre, une salle d'eau et des toilettes. Parfait pour recevoir, accueillir un proche ou envisager une location indépendante.

Premier étage : un hall d'entrée accueillant mène à un séjour double avec cheminée, baigné de lumière et ouvert sur deux belles terrasses. L'espace nuit comprend trois chambres, une salle d'eau et des toilettes.

Dernier niveau : une pièce centrale distribue deux chambres en sous-pente, une salle d'eau supplémentaire, des toilettes et des rangements aménagés dans les combles.

Pour plus de confort, la maison dispose également d'un grand garage double avec espace de stockage.

Cette propriété combine calme, volumes généreux, fonctionnalité et extérieur arboré, tout en restant proche des commodités, des écoles et des axes de communication.

Une opportunité rare à saisir dans un secteur très recherché.

Conseiller : Edgar NADRIAN

GUY HOQUET L'IMMOBILIER, l'agence immobilière spécialiste de Rillieux-La-Pape - 04 78 88 05 05.  
Achat appartement Rillieux-la-Pape, vente appartement Rillieux-la-Pape, location, gestion locative :

maison, appartement, terrain. Estimation offerte de votre bien immobilier sur simple demande. Bien proposé par Edgar NADIRIAN, agent commercial(940065915).

229 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

6  
chambres

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	138 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Année construction	1975
Surface terrain	1055 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1910€ et 2650€ au 01/01/2021

Photos du bien





