



## MAISON ENTIEREMENT RENOVEE AVEC JARDIN - AUCUNE MITOYENNETE

VENISSIEUX 69200

**450 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## MAISON ENTIEREMENT RENOVEE AVEC JARDIN - AUCUNE MITOYENNETE

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose en exclusivité à la vente cette charmante maison située à Vénissieux, dans le quartier prisé de Léo Lagrange - Louis Pergaud. D'une superficie de 110.11 m<sup>2</sup>, cette maison de grand standing dispose de 4 pièces, dont 3 chambres, et est idéalement exposée Est-Ouest. Le bien est en très bon état et a été construit en 1961.

À l'intérieur, vous trouverez une cuisine indépendante équipée donnant sur une belle terrasse, un séjour lumineux orienté à l'est, deux chambres ainsi qu'une salle d'eau. A l'étage, une suite parentale indépendante vous offrira intimité et calme. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur et un chauffe-eau thermodynamique, garantissant un confort optimal. De plus, la maison est équipée d'une cheminée, de radiateurs, panneaux solaires et offre un calme appréciable.

À l'extérieur, le terrain de 656 m<sup>2</sup> est bien entretenu et sans vis-à-vis. Vous bénéficiez également d'un garage fermé et d'un sous-sol aménagé de près de 35 m<sup>2</sup>. Les fenêtres en bois double vitrage et les volets en PVC roulant ajoutent une touche de confort supplémentaire.

La maison est idéalement située à seulement 5 minutes à pied de l'arrêt de tramway Vénissy et à proximité de plusieurs écoles, notamment l'École primaire Léo Lagrange et le Groupe scolaire Flora Tristan. Les commerces sont accessibles à 500 mètres, et vous serez à 2 km de l'autoroute.

Pour plus de confort, la maison est également équipée de la climatisation, d'ADSL et de la fibre optique, ainsi que de panneaux solaires.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison spacieuse et lumineuse dans un quartier calme et agréable. Contactez l'agence Guy Hoquet VILLEURBANNE ZOLA pour organiser une visite.

110.11 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	9.7 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	9 min
Accès Gare	25 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1961
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur + chauffe-eau thermodynamique/solaire
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Type de Stationnement	GarageFerme, GarageSimple
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-05-19 21:42:58
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	105 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	656 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



