



## Maison T6 105 m2 avec jardin 27m<sup>2</sup>

SATHONAY CAMP 69580

**385 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Maison T6 105 m2 avec jardin 27m<sup>2</sup>

Votre agence Guy Hoquet Lyon 4, spécialiste du marché lyonnais depuis 27 ans, vous propose en exclusivité cette maison familiale de 105m<sup>2</sup> (102 m<sup>2</sup> carrez) avec jardin, idéalement située à proximité immédiate de la gare et des commodités.

Implantée au sein d'une petite copropriété calme et bien entretenue de 7 lots, gérée par un syndic bénévole, cette maison mitoyenne entièrement rénovée en 2021 offre un cadre de vie agréable et fonctionnel, parfaitement adapté à une vie de famille.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un spacieux et lumineux espace de vie bénéficiant d'une belle hauteur sous plafond de 3,20 m. La cuisine Schmidt, ouverte sur le salon et le séjour, crée une atmosphère conviviale et moderne. Un cellier aménagé attenant vient compléter cet espace en apportant un véritable confort de rangement, tandis qu'un WC indépendant est également présent à ce niveau.

À l'étage, l'espace nuit se compose de quatre chambres aux surfaces comprises entre 9 et 11 m<sup>2</sup>, dont deux avec un accès direct à un balcon d'environ 7 m<sup>2</sup>. Une salle de bain fonctionnelle, équipée à la fois d'une douche et d'une baignoire, ainsi qu'un WC indépendant, complètent cet étage.

Côté extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin avec terrasse d'environ 27 m<sup>2</sup>, idéal pour vos moments de détente en famille ou entre amis.

L'emplacement constitue un véritable atout : gare et voie verte à proximité immédiate, commerces et transports accessibles à pied en moins de cinq minutes. La maison dispose également de deux places de

stationnement et a bénéficié d'un ravalement de façade récent (mars 2026).

Fonctionnelle, bien agencée et prête à vivre, cette maison représente une opportunité rare sur le secteur, alliant qualité de vie et emplacement stratégique.

N'hésitez pas à me contacter au 06 34 69 17 01 pour organiser une visite !!

clara.le-normand@guyhoquet.com

Clara LE NORMAND N°RSAC 918 448 531

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)

105 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	7
Charges annuelles (ALUR)	1000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2009
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Nombre places parking	2
Date ERP	2026-04-20 19:30:42
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	86 kWh/m2 par an
Conso Energ	92 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1010€ et 1370€

Photos du bien





