



## Charmante maison d'architecte avec Jardin

LYON 69008

**590 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 7

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Charmante maison d'architecte avec Jardin

Nous vous proposons à la vente cette belle maison des années 30 en parfait état qui a conservé tout son charme avec deux extensions en 1970 et en 2020 la rendant des plus fonctionnelles. Un mélange harmonieux entre le cachet de l'ancien et des matériaux naturels et durables sourcés localement.

Dans une petite rue paisible bordée de maisons individuelles, vous profitez du calme à 5 min à pied du Tram 6 permettant notamment de rejoindre en 2 arrêts Debourg (métro B, Tram 1), en 6 arrêts Mermoz-Pinel (métro D). Bus C12 et 34 à 4min à pied en direct de Jean Macé, Garibaldi, Saxe, Bellecour, et Perrache.

10min en vélo de Jean Macé, place Jean Jaurès et avenue des Frères Lumière.

Une charmante entrée en carreaux de ciment avec vestiaire et banquette dessert les différentes pièces du premier niveau.

Vous trouvez tout d'abord un agréable bureau avec placard sur mesure bénéficiant de la lumière du jour. Ensuite, vous découvrez une belle cuisine avec du mobilier en bois massif et intégralement équipée. Un espace repas prolonge cette cuisine avec une grande banquette.

Le séjour, offrant une vue et un accès au jardin depuis sa grande baie vitrée, est un véritable espace de détente avec sa bibliothèque sur mesure. 3 puits de lumière apportent une belle luminosité tout au long de la journée.

Sur le même niveau, se trouvent une première chambre spacieuse avec vue sur le jardin depuis ses

fenêtres coulissantes équipées d'un volet roulant électrique en bois, une salle d'eau ainsi que des WC séparés. Les pièces à vivre sont recouvertes d'un parquet en essence de bois provenant du beaujolais.

L'étage se compose de 2 grandes chambres, avec rangements intégrés, ainsi que d'une salle de bains avec baignoire en fonte, double vasque et WC suspendus. Les parquets massifs en pin et les petits carreaux de la salle de bains apportent un cachet indéniable.

A l'arrière de la maison, au calme et à l'abris des regards, se trouve un jardin arboré de 100m<sup>2</sup>. Avec une terrasse en pavés de bois pouvant accueillir table et chaises, ce havre de paix est idéal pour profiter des beaux jours.

Le sous-sol accessible depuis le bureau ou l'extérieur de la maison est divisé en 3 espaces : une buanderie, un espace de stockage et une pièce supplémentaire pouvant être aménagée selon vos envies en chambre, salle de jeux, bureau, atelier?

Afin d'améliorer le confort thermique, la maison est équipée par des menuiseries performantes et une chaudière à condensation toute récente. L'ensemble de l'installation électrique a été refaite.

Enfin, une extension, permettant de rejoindre directement le jardin depuis l'entrée dans la propriété, offre un stockage supplémentaire notamment pour les vélos. Un emplacement voiture est disponible devant la maison.

Pour toute demande de renseignements, merci de contacter Camille Siret - 0662351405.

N'hésitez pas à contacter votre agence Guy Hoquet Lyon 7 pour tous vos projets d'achat, vente, location ou gestion locative au 04 72 76 70 80 ou en passant nous rencontrer au 20 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon.

101.06 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Accès Bus	4 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	4 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1930

Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Triple Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	NORD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Nombre places parking	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-02-13 20:57:15
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	193 kWh/m2 par an
Conso Energ	200 kWh/m2 par an

Surface terrain

250 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2140€ et 2950€

## Photos du bien





