



Montchat - Maison contemporaine T7 - 4 chambres avec piscine, garage et cave - 69003

LYON 69003

1 300 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long
69003 Lyon

04 37 56 78 07

Montchat - Maison contemporaine T7 - 4 chambres avec piscine, garage et cave - 69003

Idéalement située au calme d'une impasse à deux pas du centre de Montchat, Lyon 3ème. Cette maison se développe sur 256 m² et deux niveaux. Cette propriété allie modernité, volumes généreux et luminosité omniprésente.

Dès l'entrée, vous serez séduits par les grandes pièces dont un salon / séjour de 60 m² ouvert sur une cuisine de 20 m². La cuisine et le séjour sont directement ouverts sur une grande terrasse, idéale pour recevoir.

Le rez-de-chaussée propose également une salle de jeux modulable, un second espace bureau pouvant être transformé en chambre selon vos besoins, et un WC. Pour parfaire ce rez-de-chaussée, un espace détente dédié au bien-être dispose d'une douche, d'un sauna et d'un hammam.

Au second niveau, la distribution garantit intimité et confort optimal pour chacun :

- Une suite parentale avec dressing, salle d'eau et WC privés
- Deux chambres bénéficiant chacune de leur propre salle d'eau attenante
- Une salle d'eau supplémentaire et un WC indépendant
- Un espace buanderie, facilement réaménageable en chambre supplémentaire : vous accédez directement à une terrasse plein ciel aménageable.

La maison dispose d'un chauffage électrique, avec un chauffage au sol au premier niveau et une

climatisation gainable réversible au second. Les dépenses énergétiques réelles s'élèvent actuellement à 2 678 € par an.

Un garage et une cave complètent ce bien.

Une place de parking est également possible.

Les points forts de ce bien :

- DPE en D
- Maison contemporaine
- Terrasse + Jardin + Piscine
- Sauna + Hammam
- Proximité du centre de Montchat, des transports et des commerces
- Très lumineuse
- Garage + Parking

Les dépenses en énergie à ce jour sont de 2678 euros par an.

Visite virtuelle sur demande.

Transports en commun :

Métro : La station Grange Blanche (ligne D) se trouve à une dizaine de minutes à pied, vous connectant rapidement côté gare de Vaise en passant par Bellecour.

Tramway : La ligne T3 est accessible, vous connectant rapidement au centre-ville de Lyon et aux grands pôles d'activité dont La Part Dieu et sa gare. Ainsi que le T6 qui vous emmène de Debourg à La Doua en passant par Gratte Ciel.

Bus : Plusieurs lignes de bus desservent le quartier pour des déplacements fluides et variés. Dont le C9 qui vous emmène directement à Bellecour en passant par Part-Dieu.

Proximité des axes routiers : Accès rapide au périphérique Laurent Bonnevey pour rejoindre les autoroutes

Éducation et loisirs :

Établissements scolaires : Plusieurs écoles maternelles et primaires, ainsi que des collèges et lycées de qualité, se trouvent à proximité immédiate.

Enseignement supérieur : A proximité des facultés de médecine de Grange Blanche. Les campus universitaires Lyon 2 et Lyon 3, ainsi que plusieurs écoles sont rapidement accessibles en métro, tramway ou à vélo.

Loisirs :

Le parc de Chambovet idéal pour les balades, activités sportives et moments de détente.

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1384 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :
58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Pauline VIAUT

Tél : 04 37 56 78 07
Mail : lyon3@guyhoquet.com

Spécialiste des 3eme et 8eme arrondissements de Lyon depuis plus de 10 ans, l'équipe Guy Hoquet met sa parfaite connaissance du secteur au service de tous vos projets immobiliers.

Nous vous offrons l'estimation de votre bien ainsi qu'un accompagnement personnalisé, totalement adapté au marché actuel et réévalué régulièrement si votre projet s'inscrit sur le moyen ou le long terme. Avançons ensemble en toute sérénité !

Une question, un projet ? Contactez-nous dès aujourd'hui pour en discuter !

256 m ²	7 pièce(s)	4 chambres	4 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Bien en copropriété	Non
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1925
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	4
WC	3
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	SUD-OUEST

Type Chauffage	Mixte
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageSimple
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2026-09-03 16:00:14
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	200 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	105 kWh/m2 par an
Surface terrain	408 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4650€ et 6360€

Photos du bien





