



## MAISON À VENDRE DE 6 PIÈCES DE 153,59 M<sup>2</sup>

Lyon 69009

**530 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## MAISON À VENDRE DE 6 PIÈCES DE 153,59 M<sup>2</sup>

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente cette maison de 165 m<sup>2</sup> située dans le secteur de Vaise, au cœur du 9ème arrondissement de Lyon.

Édifiée sur une parcelle d'environ 550 m<sup>2</sup>, cette maison atypique des années 30, répartie sur 4 niveaux, offre de beaux volumes et un véritable charme.

Au rez-de-chaussée, l'entrée mène à un séjour lumineux avec cuisine ouverte et équipée d'environ 30 m<sup>2</sup>, complété par un garde-manger et des WC indépendants. Le séjour s'ouvre sur une terrasse d'environ 25 m<sup>2</sup>, idéale pour profiter des beaux jours.

À l'étage inférieur, une grande pièce de 20 m<sup>2</sup> vous permettra de créer l'espace qui vous convient : bureau, salle de jeux, ou salon télé.

Un escalier ancien en pierre vous conduira au 1er étage, composé de 3 chambres et d'une salle de bains avec WC.

Le dernier étage offre 2 chambres supplémentaires ainsi qu'une salle d'eau avec WC, parfait pour accueillir une famille ou recevoir.

Vous profiterez également d'un agréable jardin arboré de plus de 500 m<sup>2</sup>, ainsi que d'un stationnement couvert en extérieur pouvant accueillir 2 véhicules, avec portail électrique.

Le quartier est bien desservi par les transports en commun : la maison se trouve à 10 minutes à pied du centre de Valmy et du métro, où vous pourrez emprunter la ligne D. Vous trouverez à proximité directe de la copropriété de nombreuses lignes de bus TCL, comme les lignes 3 et 19 qui vous permettront de rejoindre Gorge de Loup et aussi Vaise, mais aussi la ligne 66 qui vous emmènera à Champagne au Mont d'Or.

N'hésitez pas à nous demander la visite virtuelle de la maison !

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements dans le but d'organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 200 205.

Nous sommes aussi sur les réseaux sociaux ! N'hésitez pas à nous rejoindre sur Instagram (@guyhoquelyon9) et Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) pour suivre notre actualité, et être les premiers à connaître nos nouveaux biens disponibles !

Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur simple demande.

153.59 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	243 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Bois, Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1930
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3

Nb Lots Copropriété

4

Procédures diligentées c/  
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Surface terrain

520 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2130€ et 2960€ au 01/01/2021

## Photos du bien





