



## Secteur résidentiel - Maison 6 pièces 185m2 - Villeurbanne

VILLEURBANNE 69100

**840 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 6  
RHONE**

72 Rue Tronchet  
69006 Lyon

**04 87 91 89 59**

## Secteur résidentiel - Maison 6 pièces 185m2 - Villeurbanne

Votre agence Guy Hoquet Lyon 6e a le plaisir de vous présenter en exclusivité :

Située dans un environnement résidentiel et prisé de Villeurbanne, au calme absolu, découvrez cette élégante maison familiale d'environ 185m2 habitables, bâtie sur une magnifique parcelle arborée de 980m2, sans aucun vis à vis.

Dès l'entrée, vous serez séduits par les volumes généreux, la luminosité omniprésente et le charme intemporel de cette propriété traversante Est/Ouest.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une vaste pièce de vie baignée de lumière, agrémentée d'une cheminée et de larges baies vitrées offrant une ouverture directe sur le jardin. Un véritable espace de réception chaleureux et convivial.

La cuisine est ouverte, entièrement équipée, peut être refermée selon vos envies.

Deux pièces supplémentaires complètent ce niveau et s'adaptent parfaitement à vos besoins : chambre, bureau, salon TV, salle de jeux ou espace professionnel.

À l'étage, un dégagement dessert deux belles chambres aux dimensions confortables, bénéficiant d'une salle de bains communicante.

Une élégante suite parentale, avec vue dégagée sur le jardin, disposant de sa propre salle d'eau. Chacune des chambres propose de nombreux rangements intégrés.

À l'extérieur, vous profitez d'un spacieux jardin intimiste, verdoyant et parfaitement au calme, idéal pour les moments en famille ou entre amis, dont vos enfants profiteront pleinement.

À l'avant de la maison, une vaste cour permet le stationnement de plusieurs véhicules.

Un grand garage double, une buanderie ainsi qu'un spacieux sous-sol aménageable complètent ce bien et offrent de multiples possibilités (salle de sport, home cinéma, cave à vin, espace de stockage?).

A proximité immédiate des écoles et des commerces.

Environnement résidentiel, calme et recherché.

Ligne de métro A à proximité immédiate.

Cette maison conjugue parfaitement confort de vie, tranquillité et praticité.

Un bien rare sur le secteur, à découvrir sans tarder.

Plus d'informations :

Nous contacter.

GUY HOQUET L'IMMOBILIER Lyon 6e l'agence spécialiste de l'immobilier Lyonnais

Achat/vente/location/gestion d'appartements, maisons et terrains. Prix m<sup>2</sup>. Estimation offerte sur simple demande.

<https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

185 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès Bus	3 min
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	50 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,Couvert
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-02-02 14:08:36
Diagnostic Energétique	Oui

Valeur consommation énergie finale 95 kWh/m2 par an

Conso Energ 218 kWh/m2 par an

Surface terrain 980 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





