



## Maison familiale avec jardin, terrasse et grand potentiel, Années 40, secteur Montchat, Lyon 3ème (69003)

LYON 69003

**749 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Maison familiale avec jardin, terrasse et grand potentiel, Années 40, secteur Montchat, Lyon 3ème (69003)

Découvrez cette charmante maison familiale des années 40, idéale pour ceux en quête d'espace, de tranquillité et de confort en plein coeur de Lyon. Édifiée sur trois niveaux, cette maison allie cachet, fonctionnalité et potentiel, le tout dans un quartier recherché.

### Description du bien

Surface habitable : Maison lumineuse et bien agencée, offrant de beaux volumes sur trois niveaux.

### Rez-de-chaussée :

Garage spacieux avec borne de recharge pour véhicule électrique.

Un bureau lumineux avec WC et salle d'eau, offrant la possibilité d'être transformé en chambre d'appoint ou cuisine d'été selon vos besoins.

### Premier étage :

Belle pièce de vie lumineuse, idéale pour recevoir famille et amis.

Cuisine indépendante, ouvrant sur une grande terrasse orientée plein sud, parfaite pour les repas et moments de détente.

Une première chambre confortable et une salle de bains avec WC.

Deuxième étage :

Deux grandes chambres avec poutres apparentes, pleines de charme.

Une salle d'eau moderne avec WC.

Atouts extérieurs

Jardin sans vis-à-vis : Un véritable havre de paix en plein coeur de la ville, idéal pour les enfants, les animaux ou les moments de détente en plein air.

Terrasse exposée plein sud : Baignée de lumière, parfaite pour vos barbecues, vos lectures ou vos bains de soleil.

Les points forts du quartier

Idéalement située dans le 3e arrondissement de Lyon, cette maison bénéficie d'un emplacement stratégique, offrant un parfait équilibre entre calme et proximité des commodités.

Transports en commun

Tramway T3 : Station à proximité, reliant rapidement le centre-ville et la Part-Dieu.

Bus TCL : Plusieurs lignes de bus à quelques minutes à pied, desservant les différents quartiers de Lyon.

Gare Part-Dieu : Accessible en quelques minutes, connectant Lyon à toute la région et au-delà grâce aux TGV.

Pistes cyclables : Quartier équipé d'infrastructures modernes pour les cyclistes, facilitant les déplacements en ville.

Commerces et commodités

Supermarchés et commerces de proximité : Epiceries, boulangeries, boucheries et autres commerces locaux à moins de 10 minutes à pied.

Marché local : Profitez d'un marché hebdomadaire proposant des produits frais et locaux.

Nombreux restaurants et cafés dans le quartier, pour satisfaire toutes vos envies gourmandes.

Établissements scolaires

Écoles maternelles et primaires : Écoles publiques et privées à quelques pas, accessibles facilement pour vos enfants en bas âge.

Collège et lycée : Proximité avec des établissements de qualité, garantissant un parcours scolaire optimal.

Enseignement supérieur : Université Lyon 3 et autres grandes écoles accessibles rapidement depuis la maison grâce aux transports.

Espaces verts et loisirs

Parcs et jardins à proximité, parfaits pour les promenades en famille ou les activités sportives.

Infrastructures sportives disponibles dans le quartier (gymnases, terrains de sport, piscines).

Les plus

Maison idéale pour une famille avec des enfants, grâce à ses espaces intérieurs et extérieurs.

Quartier calme et sécurisé, offrant une qualité de vie rare dans Lyon intra-muros.

Potentiel d'aménagement : Transformez les espaces selon vos besoins et vos envies.

Un bien à visiter sans tarder

Cette maison représente une opportunité unique de vivre dans un cadre paisible tout en bénéficiant de tous les avantages de la vie lyonnaise. Vous tomberez sous le charme de son jardin, de ses volumes généreux et de son emplacement privilégié.

-----

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

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1175:

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

Contact : Jérôme VINCENT

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

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

150 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Année construction	1940
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1

Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Date ERP	2024-05-16 14:58:00
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	230 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1890€ et 2630€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien









**GUY  
HOQUET**

**GUY HOQUET LYON 3**  
**58 COURS DOCTEUR LONG**  
**69003 LYON**  
**TÉL : 04 37 56 78 07**  
**LYON3@GUYHOQUET.COM**

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER