



## Maison familiale aménagée avec goût, centre de Montchat, Lyon 3ème (69003)

LYON 69003

**1 250 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Maison familiale aménagée avec goût, centre de Montchat, Lyon 3ème (69003)

Découvrez cette superbe maison de 177 m<sup>2</sup>, aménagée avec des matériaux de qualité, située dans un environnement calme et verdoyant. Bénéficiant d'une exposition sud-est, elle offre une luminosité optimale tout au long de la journée.

Rez-de-chaussée :

- Grande pièce de vie de 80 m<sup>2</sup> comprenant un séjour spacieux et une cuisine ouverte moderne.
- Possibilité d'aménager une chambre ou un bureau de 14 m<sup>2</sup> avec accès direct au jardin.
- WC indépendant et rangements.
- Accès au garage attenant.

Étage :

- Suite parentale avec dressing et salle d'eau privative.
- Deux chambres supplémentaires aux dimensions généreuses.
- Salle de bains familiale.
- WC séparé.
- Buanderie.

Sous-sol :

- Trois caves offrant de multiples possibilités de rangement.

- Chaudière gaz à condensation récente, garantissant une efficacité énergétique optimale.

Extérieur :

- Jardin arboré, idéal pour les moments de détente en famille.
- Dépendance au fond du jardin, composée de deux pièces de 13 m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup>, à aménager selon vos envies (atelier, studio, espace de loisirs).

Environnement : Située dans un quartier prisé, cette maison se trouve à proximité immédiate du marché et des commerces de Montchat, offrant un cadre de vie convivial et dynamique. Les familles apprécieront la proximité des établissements scolaires renommés, notamment le groupe scolaire privée Charles de Foucauld.

Points forts du secteur :

- Commerces de proximité : Boulangeries, épiceries fines, pharmacies et divers commerces facilitent votre quotidien.
- Transports en commun : Le quartier est bien desservi (Métro, bus et tramway), permettant un accès rapide au centre-ville et aux principaux points d'intérêt de Lyon. A 10 mn à pied de la maison, vous profiterez du tramway T3 au nord de Montchat et du Métro D ainsi que les tramway T2 et T5 au sud.
- Établissements scolaires : Outre l'école Charles de Foucauld, d'autres écoles maternelles et primaires, ainsi que des collèges et lycées de qualité, sont facilement accessibles.
- Enseignement supérieur : La proximité avec des universités et grandes écoles lyonnaises offre un atout supplémentaire pour les étudiants et les familles.

Ne manquez pas l'opportunité de devenir propriétaire de cette maison alliant charme, confort et 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 L3-1179 :

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 + !!!

177.39 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	---------------	-------	-------

---

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1890
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	3
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non

Date ERP

2024-10-10 00:28:36

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

120 kWh/m2 par an

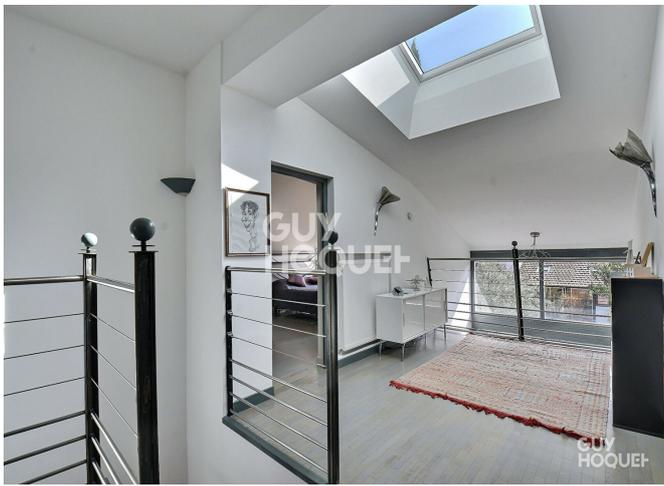
## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## 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