



1 049 000 €

Maison avec grand jardin sans vis-à-vis, 4 chambres, sous-sol complet et piscine

04 72 92 52 18

Nestenn Lyon 3  
13 rue Etienne Richerand  
69003 Lyon 3

## N° Mandat : 184 / Réf : 184

**EXCLUSIVITE - LYON 3EME - SECTEUR MONTCHAT / PARC CHAMBOVET :** Dans un quartier résidentiel, très prisé pour son calme, venez découvrir cette maison sur sous-sol complet avec piscine. Sur une parcelle de terrain de 555m<sup>2</sup>, maison de plus de 160m<sup>2</sup> sur 2 niveaux dont un sous-sol avec son accès au jardin. Vous retrouverez au rez-de-chaussée, une spacieuse pièce de vie de 30m<sup>2</sup> avec cheminée, exposée plein Ouest, une cuisine toute équipée avec un accès à une belle terrasse carrelée et au jardin, une salle de bains, un WC et l'accès au sous-sol. En demi étage, vous trouverez une chambre de 15m<sup>2</sup>, traversante Est-Ouest. A l'étage, vous trouverez un second WC, l'accès au grenier et trois chambres, dont une suite parentale de 27m<sup>2</sup> en deux parties : un espace chambre ainsi qu'un espace baigné de soleil avec salle d'eau et dressing entièrement aménagé. En complément, un grenier partiellement aménagé, un sous-sol complet avec espace buanderie, de nombreux rangements, mais aussi la possibilité de garer deux voitures dans la propriété avec une prise pour voiture électrique, une piscine et une terrasse couverte de 12m<sup>2</sup> dans le jardin. Bien RARE sur le secteur, jardin à l'abris des regards, vous serez séduit par son fort potentiel, ses espaces verts mais aussi sa proximité avec toutes les commodités lyonnaises. Une visite virtuelle est disponible sur demande auprès de l'agence. Pourquoi le 3e arrondissement de LYON ? Avec plus de 103 000 habitants, le 3e arrondissement est le plus peuplé de notre belle ville de LYON. Sa situation géographique stratégique est unique et permet un véritable centre économique car environ 1 lyonnais sur 3 y travaille. En effet, de multiples axes routiers, transports en commun ainsi que des pistes cyclables facilitent les déplacements au coeur de notre ville. Pas moins de quatre lignes de tramway (T1, T3, T4 et T6), deux lignes de Métro (ligne B et D) et plusieurs lignes de Bus tissent notre arrondissement. Lyon 3e possède de nombreux quartiers attractifs : Montchat, Montplaisir, Grange Blanche, Dauphiné - Sans souci et Part Dieu. Ce dernier contient l'un des centres commerciaux les plus grands de France ainsi qu'une gare SNCF reliée directement à l'aéroport Lyon Saint Exupéry grâce au RhônExpress. Il fait bon d'y vivre ? Evidemment, vous apprécierez les Bords du Rhône, la Bourse du Travail, l'Auditorium mais aussi de nombreux espaces verts (Parc Bazin, Chambovet, jardin Edison, Jacob Kaplan, Saint-Marie Perrin et bien d'autres). Un arrondissement idéal pour les familles et les étudiants avec les facultés Jean MOULIN, 4 Lycées et 7 collèges privés et publics ainsi que de nombreux groupes scolaires. Lyon 3e dispose également des établissements médicaux tels que la Clinique Part Dieu, l'Hôpital Edouard Herriot et Desgenettes. Sans oublier ses nombreuses infrastructures sportives et culturelles qui en font un véritable quartier dynamique. Bienvenue à Lyon 3e!

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



6 pièces



4 chambres



1 cave



piscine



1 salle d'eau



1 salle de  
bains



2 WC



1  
climatisation



1 fibre  
optique



2 parkings



163 m<sup>2</sup>  
habitables

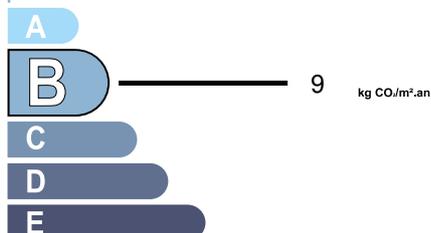


Entre 527 m<sup>2</sup> et  
583 m<sup>2</sup> de  
terrain

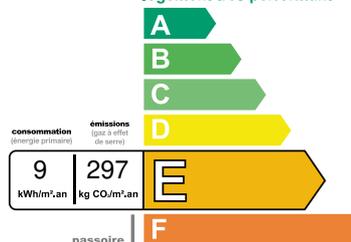


1 terrasse

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>.



logement très performant





Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 910 € et 2 650 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

Bien proposé par FIORINA Nicolas. Agent commercial - RSAC : 889967436

