



## Plateau Croix-Rousse - Villa 332 m<sup>2</sup> - Sous-sol - Garage -

LYON 69004

**1 490 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Plateau Croix-Rousse - Villa 332 m<sup>2</sup> - Sous-sol - Garage -

Votre agence Guy Hoquet, forte de ses 26 années d'expérience sur le marché immobilier Croix-Roussien, est fière de vous présenter ce bien rare à la vente.

Idéalement située à quelques pas du Boulevard et de toutes les commodités, cette maison datant des années 1920 a été entièrement repensée, et agrandie en 2017. avec des prestations haut de gamme ainsi qu'un ascenseur ( norme PMR) desservant les 3 niveaux principaux.

Cette maison développe 332 m<sup>2</sup> carrez dont 105 m<sup>2</sup> au sous-sol plus un garage de 80 m<sup>2</sup>.

Le rez de chaussée vous offre de magnifiques volumes avec un espace salon/détente et un espace séjour/cuisine ouvrant sur le jardin plein Sud et sa spacieuse terrasse abritée par une véranda bioclimatique ( Grofilex) .

Au 1er étage, vous disposerez de 3 chambres dont une suite de près de 40 m<sup>2</sup>, disposant d'un vaste dressing et d'une salle de douche avec WC ouvrant sur la terrasse de 48 m<sup>2</sup>.

La seconde chambre dispose également d'une salle d'eau et de WC avec un accès à la terrasse..

La 3eme chambre bénéficie d'une salle de bain avec baignoire à remous et WC.

Sur ce même niveau, vous aurez à votre disposition un espace salon/détente avec cheminée. ainsi que d'une spacieuse buanderie avec verrière industrielle.

Au 2eme étage, les combles ont été aménagées en un espace bureau de plus de 40 m<sup>2</sup> au sol ( pouvant faire office de 4eme chambre).

Le sous-sol de plus de 100m<sup>2</sup> accueille une salle de jeu avec une cuisine façon bar, une cave à vin, la chaufferie, un WC ainsi que des rangements.

Enfin, pour stationner vos véhicules, vous disposerez d'un garage de près de 80 m<sup>2</sup>. avec une mezzanine de 28 m<sup>2</sup>.

- Climatisation en gainage pour toute la maison par pompe à chaleur AIR/AIR
- Climatisation par SPIT associée à pompe à Chaleur AIR/AIR réversible pour le garage et le sous sol
- Production EAU CHAUDE SANITAIRE par Pompe à chaleur.
- Domotique sur toute la partie éclairage intérieur (y compris LED du SALON, et extérieur, ---portail et porte du garage) commandable depuis téléphone portable
- 2 Alimentation prévues dans le garage pour chargeur électrique voiture monophasé 12 kw
- caméras en réseau privé (pas d'opérateur) avec visu sur téléphone portable
- ascenseur automatique sur 3 niveaux
- huisseries double-vitrage avec BSO électriques.

DPE : A

GES: A

Ce bien unique est à visiter rapidement !

J'attends votre appel au : 06.15.48.53.50

elisabeth.pore@guyhoquet.com

Elisabeth PORE N°RSAC 939 028 353 R.S.A.C. Lyon

" 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)

332 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	2 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Accès Bus	2 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	64 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	5
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Sud

Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	3
Piscine	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-06-25 01:59:44
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	52 kWh/m2 par an
Surface terrain	400 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1280€ et 1790€

Photos du bien





