



## Maison architecte coeur Croix Rouse 215m<sup>2</sup> 5 chambres

LYON 69004

**1 250 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**04 72 07 46 00**

## Maison architecte coeur Croix Rouse 215m<sup>2</sup> 5 chambres

Votre agence Guy Hoquet, forte de 26 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous faire découvrir en exclusivité cette charmante maison d'architecte de ville de 228m<sup>2</sup> (215m<sup>2</sup> carrez), située rue d'Ivry, à deux pas de la place de la Croix-Rousse.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une élégante arche en pierre ouvrant sur une superbe pièce de vie d'environ 54,5 m<sup>2</sup>, où volumes généreux et caractère se conjuguent harmonieusement. Les éléments architecturaux et les finitions soignées créent une atmosphère chaleureuse, parfaite pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Le séjour et la cuisine, parfaitement intégrés, s'ouvrent sur une terrasse pleine de charme au style provençal, véritable coeur de la maison, agrémentée d'un magnifique olivier. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre, une salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant.

Au premier étage, l'espace nuit offre calme et intimité, une chambre principale avec accès à une mezzanine, parfaite pour un espace bureau ou coin TV, ainsi que deux chambres supplémentaires, idéalement séparées dont une avec un point d'eau. Vous trouverez également une salle de bain et un WC indépendant.

Au deuxième étage, découvrez une superbe chambre de 25 m<sup>2</sup> disposant d'un point d'eau, offrant un espace confortable et indépendant.

Côté pratique, la maison dispose également d'une buanderie de 20 m<sup>2</sup>, d'une cave et d'un garage privé

de 19 m<sup>2</sup>, un véritable atout dans ce quartier très recherché de la Croix-Rousse.

Cette maison a par ailleurs bénéficié d'un agrandissement réalisé par un architecte en 2006, apportant de beaux volumes supplémentaires et renforçant son caractère unique. La toiture a également été refaite à cette époque.

Un bien rare, alliant caractère, volumes et emplacement privilégié.

A visiter sans tarder, n'hésitez pas à me contacter au 06 34 69 17 01.

clara.le-normand@guyhoquet.com

Clara LE NORMAND N°RSAC 918 448 531

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)

228 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Taxe Habitation	1144 €
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	55 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1830
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-02-25 10:04:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	216 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







