

# GUY HOQUET

## Charmante maison de 130m<sup>2</sup> environ

RILLIEUX LA PAPE 69140

Guy HOQUET RILLIEUX  
LA PAPE

3045 Route de Strasbourg  
69140 Rillieux-la-Pape

0478880505

## Charmante maison de 130m<sup>2</sup> environ

L'agence immobilière GUY HOQUET RILLIEUX-LA-PAPE est heureuse de vous proposer en EXCLUSIVITÉ cette maison familiale pleine de charme, idéalement située dans le quartier recherché de La Roue. Offrant une superficie d'environ 130 m<sup>2</sup> habitables, elle est édifiée sur un terrain clos de 1156 m<sup>2</sup>, entièrement aménagé et piscinable. Ce bien se trouve dans un secteur calme et résidentiel, tout en étant à proximité immédiate des commerces, écoles, transports en commun et bénéficiant d'un accès rapide à Lyon.

Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée spacieuse, d'un WC séparé, d'un dégagement, de deux chambres lumineuses, d'une buanderie pratique et d'un garage. L'agencement de ces pièces permet une belle circulation et offre un grand potentiel pour une réorganisation si nécessaire.

À l'étage, vous découvrirez une cuisine séparée, entièrement aménagée et équipée, un séjour confortable avec accès à un balcon, deux autres chambres, une salle de bains avec baignoire et douche, ainsi qu'un WC indépendant. L'espace de vie est particulièrement agréable, idéal pour recevoir ou profiter de moments en famille.

Cette maison dispose d'un fort potentiel d'aménagement, avec la possibilité d'ajouter des extensions ou d'aménager les espaces intérieurs et extérieurs à votre goût. Le terrain, de grande taille, est entièrement clôturé et arboré, offrant un cadre de vie verdoyant et intime. Un atelier d'environ 40 m<sup>2</sup> vient compléter ce bien, offrant ainsi des possibilités supplémentaires d'aménagement ou de stockage.

Parmi ses nombreux atouts, cette maison bénéficie de nombreux rangements, de fenêtres en double

vitrage PVC, de la climatisation pour un confort optimal en été, d'un store banne pour profiter des extérieurs, ainsi que d'une toiture régulièrement entretenue. De plus, un parking extérieur est possible, ce qui constitue un avantage supplémentaire dans ce quartier calme.

Ce bien présente ainsi une belle opportunité pour une famille recherchant un cadre de vie paisible tout en restant proche de toutes les commodités.

Honoraires à la charge du vendeur

Conseiller : Edgar NADRIAN

GUY HOQUET L'IMMOBILIER, l'agence immobilière spécialiste de Rillieux-La-Pape - 04 78 08 10 10  
Achat appartement Rillieux-La-Pape, vente appartement Rillieux-La-Pape, location, gestion locative : maison, appartement, terrain. Estimation offerte de votre bien immobilier sur simple demande.

130 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Accès Bus	5 min
Jardin	Oui
Année construction	1958
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Cheminée	Insert
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageDouble, GarageFerme

Nombre garages/Box	3
Date ERP	2024-02-07 04:52:50
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	316 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2060€ et 2850€ au 01/01/2021