



## EXCLUSIVITÉ - Maison familiale secteur / La Roue Sathonay

RILLIEUX LA PAPE 69140

**530 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**RILLIEUX LA PAPE**

3045 Route de Strasbourg  
69140 Rillieux-la-Pape

**04 78 88 05 05**

## EXCLUSIVITÉ - Maison familiale secteur / La Roue Sathonay

Maison familiale avec grand terrain ? Quartier La Roue / Sathonay ? Exclusivité Guy Hoquet Rillieux-la-Pape

L'agence immobilière GUY HOQUET RILLIEUX-LA-PAPE a le plaisir de vous présenter en exclusivité cette charmante maison familiale, idéalement située dans le secteur très recherché de La Roue / Sathonay.

D'une surface habitable d'environ 150 m<sup>2</sup> pour une surface totale au sol d'environ 197 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un beau potentiel d'aménagement sur un terrain clos, arboré et piscinable de 1 565 m<sup>2</sup>.

Nichée dans un environnement calme et résidentiel, la maison bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité des écoles, des commerces et des transports en commun, tout en offrant un accès rapide à Lyon.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée spacieuse, un WC indépendant, un dégagement, une chambre lumineuse, une buanderie fonctionnelle, une cuisine d'été ainsi qu'un garage. Cet agencement propose une belle circulation entre les pièces et permet de nombreuses possibilités de réorganisation selon vos besoins.

À l'étage, la maison dispose d'une cuisine séparée, aménagée et équipée, d'un séjour confortable ouvrant sur un balcon, de trois chambres, d'une salle d'eau avec douche et d'un WC indépendant. Les espaces de vie sont lumineux, chaleureux et parfaitement adaptés à la vie de famille.

Le bien offre de nombreux atouts, notamment un grand terrain piscinable et arboré, des fenêtres en PVC double vitrage, une toiture bien entretenue ainsi que de nombreux rangements. Il est également possible d'envisager des extensions ou des aménagements supplémentaires, et plusieurs stationnements extérieurs sont disponibles.

Cette maison représente une opportunité rare pour une famille à la recherche d'un cadre de vie

verdoyant, paisible et proche de toutes les commodités.

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. Bien  
proposé par Edgar NADRIAN, agent commercial(940065915).

Logement à consommation énergétique excessive

150 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	2 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	378 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Fuel
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1970
Salle(s) d'eau	2
Accès Bus	4 min
Accès Ecole	5 min
Distance Train	2.00 km
Distance Commerces	2.00 km

Surface terrain

1565 m2

## Photos du bien





