



## Maison familiale avec multiples possibilités et dépendances ? Montchat - Lyon 3e (69003)

LYON 69003

**990 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

04 37 56 78 07

## Maison familiale avec multiples possibilités et dépendances ? Montchat - Lyon 3e (69003)

Venez découvrir cette magnifique propriété des années 1925, pleine de caractère et offrant de nombreuses opportunités. Située sur un terrain de 426 m<sup>2</sup>, cette maison est composée de trois parties distinctes, alliant charme de l'ancien et potentiel d'aménagement moderne.

Description de la maison principale :

Surface et aménagement : Maison de 150 m<sup>2</sup> (133 m<sup>2</sup> carrez) éditée sur trois niveaux plus cave.

Rez-de-chaussée :

- Un séjour lumineux pour vos moments conviviaux.
- Une cuisine indépendante à aménager selon vos envies.
- Un WC séparé.

Premier étage :

- Deux chambres spacieuses et baignées de lumière.
- Une buanderie pratique pour votre quotidien.
- Une salle de bains avec WC.

Deuxième étage :

- Deux chambres supplémentaires idéales pour les enfants ou invités.
- Une seconde salle de bains avec WC.

Annexe et dépendances :

- Bâtiment de 90 m<sup>2</sup> :

Actuellement utilisé comme espace de stockage, il offre un potentiel énorme pour un aménagement en habitation supplémentaire, cabinet médical, atelier d'artisan ou autre activité professionnelle.

- Garages :

Trois grands garages de 20 m<sup>2</sup> chacun en fond de cour, parfaits pour les véhicules ou le rangement.

Extérieur :

Un terrain de 426 m<sup>2</sup> entièrement clos et bien orienté, laissant place à la tranquillité et à l'intimité.

Atouts du secteur :

Idéalement située dans le secteur de Montchat dans le 3e arrondissement de Lyon, cette propriété bénéficie d'un emplacement stratégique proche de toutes les commodités :

? Commerces et services :

À proximité immédiate, vous trouverez des supermarchés, des boulangeries, des pharmacies, ainsi qu'un large choix de commerces de quartier.

Transports en commun :

- Ligne de tramway T3 à quelques minutes à pied, reliant facilement la Part-Dieu et les quartiers environnants. Vous serez aussi à proximité du tramway T6.

- Lignes de bus variées pour rejoindre rapidement les différents arrondissements de Lyon.

- Gare SNCF de Lyon Part-Dieu à moins de 15 minutes en transports, un atout pour les déplacements professionnels ou les escapades en train.

Éducation :

- Écoles primaires et collèges réputés à proximité.

- Lycées facilement accessibles.

Cadre de vie :

- Espaces verts et parcs pour des moments de détente en famille ou entre amis. Parc Chambovet à quelques minutes de la maison.

- Proximité des équipements sportifs et culturels pour une vie quotidienne riche et dynamique.

Pourquoi cette maison ?

Cette propriété rare sur le marché lyonnais séduira les familles en quête d'espace, les investisseurs ou encore les professionnels souhaitant conjuguer lieu de vie et lieu de travail. Avec son cachet unique, ses dépendances aménageables et son emplacement idéal, elle offre un potentiel exceptionnel.

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

-----  
Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1167 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :

58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Jérôme VINCENT

Tél : 04 37 56 78 07

Mail : lyon3@guyhoquet.com

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

220 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Année construction	1925
Neuf - Ancien	Ancien
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	3
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Sous-sol	Oui
Date ERP	2023-03-22 19:48:47

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

183 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1610€ et 2230€ au 01/01/2023

## Photos du bien









**GUY  
HOQUET**



**GUY HOQUET LYON 3**  
**58 COURS DOCTEUR LONG**  
**69003 LYON**  
**TÉL : 04 37 56 78 07**  
**LYON3@GUYHOQUET.COM**

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER