



869 900 €

Maison d'architecte - Saint Genis Laval/Oullins - Garage - Sous sol aménageable - Métro B - Bus TCL- Proche Oullins

04 82 53 35 09

Nestenn Lyon 4
17 rue de Belfort
69004 Lyon 4

N° Mandat : 783 / Réf : 2828

Votre agence Nestenn vous propose en exclusivité cette magnifique maison d'architecte de 2010 aux prestations haut de gamme sur 878m² de terrain et idéalement située, à proximité des transports (Bus S9 et 63 direction Perrache, C10 direction Bellecour et Métro B) et des commerces dans un environnement calme et verdoyant dans le quartier des Hauts Barolles dans un espace agricole protégé, en hauteur sur la commune de St Genis Laval et à proximité immédiate d'Oullins (9min du centre) et des accès autoroute et périphérique. Cette maison élevée sur 146m² de sous sol (dont environ 55m² aménageables sans gros travaux) est séparée en deux bâtiments distincts (Coté jour et coté nuit) reliés par une splendide entrée en verrière laissant entrer un maximum de lumière. A droite de l'entrée, coté jour vous découvrirez une spacieuse pièce de vie avec un plafond à hauteur dit "Cathédrale" pour un volume maximum avec sa cuisine attenante semi ouverte entièrement aménagée et équipée. Des WC et des rangements complètent cette partie de la maison. A gauche de l'entrée, coté nuit, vous aurez le plaisir de découvrir 4 belles chambres avec chacune leur placards intégrés, deux d'entre elles ont un accès direct à l'extérieur, une salle d'eau, une salle de bains, et des WC séparés. Au sous sol, accessible par la maison vous trouverez un garage de 78m² pouvant accueillir trois voitures, une chaufferie pour le chauffage au sol à géothermie (calories puisées dans le sol) et le refroidissement par le sol, une cave à vin, et deux pièces de plus de 23m² chacune avec une hauteur sous plafond de près de 2,50m, des arrivées et évacuations d'eau et des fenêtres. Le tout pouvant être aménagé très facilement soit en studios indépendants soit en chambres supplémentaires. Le jardin clôturé est superbement arboré, il fait tout le tour de la maison, vous y trouverez de beaux espaces terrasses plein sud, un vrai jacuzzi, et de quoi profiter du soleil toute la journée en famille ou entre amis à l'abris des regards. Les plus : DPE C, l'absence totale de vis à vis, la luminosité exceptionnelle, le conduit de cheminée existant, la possibilité d'aménager 55m² supplémentaires, le chauffage à géothermie, le plancher refroidissant, l'aspirateur centralisé, les prestations hauts de gamme, le grand garage, la vue dégagée, le calme et l'emplacement proche de tout font de cette maison un bien rare d'exception à visiter au plus vite... La surface actuelle est de 132,5m² carrez, la surface aménageable est de 55m², après quelques travaux vous pourrez profiter de près de 190m². Le sous sol est en béton armé et les murs en brique mono mur isolante, brique intelligente 100% minérale, 100% naturelle, qui vous dispense d'une isolation complémentaire et climatise naturellement votre maison. N'attendez plus, soyez parmi les premiers à visiter cette maison coup de coeur... Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr St Genis Laval est une ville charmante qui offre un mélange d'histoire et de modernité. Connue pour son château, son patrimoine architectural et ses espaces verts, St Genis Laval est un endroit agréable à visiter ou à vivre. La ville propose également diverses activités culturelles et sportives pour ses habitants. La commune est située à proximité de Lyon (20min en voiture ou TCL), ce qui facilite les déplacements vers la métropole lyonnaise. On peut y accéder par la route via l'autoroute A450 ou par les transports en commun, notamment avec les lignes de bus du réseau TCL qui relient St Genis Laval à Lyon et aux communes environnantes. En ce qui concerne la vie à St Genis Laval, la commune offre un cadre de vie agréable avec ses espaces verts, ses commerces de proximité et ses équipements sportifs et culturels. On y trouve des écoles, des crèches, des associations et divers services pour les habitants. St Genis Laval est bien desservie par le réseau de bus TCL et par le métro B, ce qui permet de se déplacer facilement.



7 pièces



4 chambres



1 cave



1 garage



1 salle d'eau



1 salle de bains



2 WC



4 parkings



155 m² habitables



Entre 834 m² et
922 m² de
terrain



1 terrasse

peu d'émissions de CO₂



3

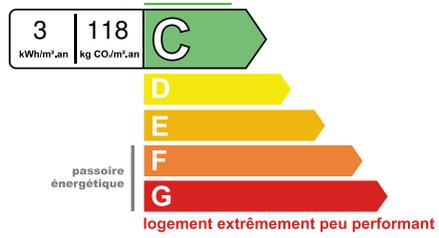
kg CO₂/m².an

consommation
(énergie primaire)

émissions
(gaz à effet
de serre)

logement très performant





Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 980 € et 1 350 € au 01/01/2021.

* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur