

139 m<sup>2</sup>

5 pièces

Dardilly



Vendu

Référence VM802

NOVEA immobilier Lyon 5 a le privilège de vous présenter à la vente en exclusivité cette maison familiale d'une surface habitable de 139m<sup>2</sup>, surface au sol de 165m<sup>2</sup>.

Elle est située sur la commune très prisée de Dardilly, dans une impasse, garantissant calme et tranquillité totale.

Cette charmante maison individuelle profite d'un terrain clos de 1050m<sup>2</sup>.

Ce bien idéalement placé aux abords du Bois de Serres a été entretenu avec soin et parfait au fil des années afin d'obtenir une maison offrant un grand confort de vie, grâce ses nombreuses prestations de qualité.

**Visite virtuelle disponible sur le site internet NOVEA immobilier Lyon 4.**

#### PIÈCE DE VIE

La pièce de vie de 50m<sup>2</sup> avec cuisine US totalement équipée bénéficie d'une triple exposition.

Vous pourrez ainsi profiter d'un ensoleillement et d'une luminosité tout au long de la journée, apportés notamment par 2 portes-fenêtres offrant visibilité et accès directs sur la terrasse et la piscine exposées Sud-Ouest.

La cuisine ouverte, 100% équipée se dissocie parfaitement du salon tout en respectant le volume du séjour qui offre assez d'espace pour accueillir un espace dîatoire plus conséquent avec une grande table à manger, et un salon qui profite d'un insert pour une ambiance plus chaleureuse.

L'insert allie l'utile et l'agréable en diffusant la chaleur dans toute la maison.

#### LE REZ DE CHAUSSEE

S'ajoute à la pièce de vie une chambre de plain pied de 11m<sup>2</sup>, qui possède un accès direct à la terrasse et donc à la piscine grâce à sa porte-fenêtre, elle est dotée comme

Surface	139.00 m <sup>2</sup>
Séjour	51 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	10.50 a
Pièces	5
Chambres	3 possibilité 4
Niveaux	2
Salle de bains	1
Salle d'eau	1 Pièce d'eau
WC	2 Indépendant
Epoque, année	1978
État général	En bon état
Exposition	Traversant
Chauffage	Pompe à chaleur Individuel
Ouvertures	PVC, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	1 Garage environ 25m <sup>2</sup>
Stationnement ext.	4
	Cheminée
Autres	Porte blindée Volets électriques
Taxe foncière	1 230 €/an
Emissions GES	B
Consommations énergétiques	D

toutes les chambres de la maison d'un placard intégré.

Toujours au rez-de-chaussée, le hall d'entrée pouvant accueillir des rangements et pourquoi pas un coin bureau, une pièce d'eau munie d'une fenêtre, un cellier-buanderie pour plus de rangements et de confort, puis le garage.

## **L'ÉTAGE**

L'escalier en bois mène au palier, éclairé par la fenêtre qui offre une vue dégagée sur le Monts d'Or.

Ce palier sol en parquet de 12,5m<sup>2</sup>, suffisamment grand pour accueillir un réel bureau offre également une première possibilité pour créer aisément une 4ème chambre si besoin.

Il dessert 2 chambres ayant une surface de 10,70m<sup>2</sup> et 13,5m<sup>2</sup> avec placards intégrés, un WC indépendant remplacé en 2017, une salle-de-bain entièrement rénovée en 2014 avec baignoire et double vasque ainsi qu'une fenêtre, toujours appréciée dans une pièce d'eau.

Vous pourrez donc profiter une nouvelle fois de la vue dégagée depuis votre salle-de-bain.

## **EXTÉRIEUR**

Sans vis-à-vis et avec pour principal voisin le Bois de Serres vous ne pourrez qu'apprécier la tranquillité et avoir le plaisir de profiter au maximum de votre extérieur et sa piscine en toute sérénité.

Depuis la pièce de vie et la chambre vous pourrez observer la piscine exposée Sud-Ouest ainsi que la terrasse équipée de 2 stores bannes installés en 2018.

La piscine avec fond en pointe de diamant fait 8m x 4m.

Du côté de l'entrée principale, le portail remplacé en 2019 s'ouvre sur une allée, revêtement en bitume de 2018, donnant accès au garage ou au carport permettant de protéger vos véhicules.

En plus du garage et du carport, vous pourrez stationner aisément plusieurs voitures sur l'allée qui mène à la maison.

Un potager complète cet extérieur.

## **GARAGE ET POTENTIEL**

Le garage de 25m<sup>2</sup> a une hauteur sous plafond de 2m60 et possède déjà 2 fenêtres.

Il offre donc un énorme potentiel d'agrandissement pour créer une dépendance, aménager une suite parentale, une chambre, un espace fitness ou autre selon vos envies.

Au dessus du garage et du cellier-buanderie une mezzanine, 38m<sup>2</sup> au sol, offre une grande capacité de stockage, déjà isolée cette mezzanine peut elle aussi être aménagée.

Le garage constitue également une entrée à part entière car accessible depuis la maison.

## **EN BREF**

Ouest Lyonnais

Piscine

Exposition Sud-Ouest

Insert / Cheminée foyer fermé

Garage

Terrain 1050m2

Tableau électrique : 2019

Double vitrage : 2016

Volets roulants solaires : 2016

Porte blindée 3 points : 2015

2 pompes à chaleur réversibles : 2014

Isolation des combles optimisée : 2014

Faible consommation énergétique

**Visite virtuelle disponible sur le site internet NOVEA  
immobilier Lyon 4.**

Les points forts :

- Localisation
- Calme, impasse
- Piscine 8x4 exposée Sud-Ouest
- Pas de vis-à-vis
- Garage aménageable (2 fenêtres)
- Prestations de qualité
- Terrain
- Proche transport dont Ligne TCL n°3 (Gorge de Loup)

---

Description des pièces m<sup>2</sup>

- Entrée : 13 m<sup>2</sup>
- Pièce de vie (cuisine équipée ouverte sur le séjour) : 51 m<sup>2</sup>
- WC indépendant + meuble vasque (fenêtre) : 4,5 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 11 m<sup>2</sup>
- Cellier Buanderie : 12 m<sup>2</sup>
- Garage (2 fenêtres) : 25 m<sup>2</sup>
- Palier : Bureau.
- Possibilité Chambre 4 : 12,5 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 11 m<sup>2</sup>
- Chambre 3 : 13,5 m<sup>2</sup>
- WC indépendant : 1,25 m<sup>2</sup>
- Salle de bain double vasque (fenêtre) : 6 m<sup>2</sup>

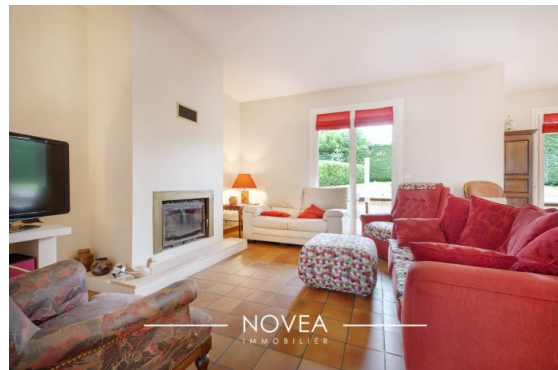
Description des annexes - Garage : 25 m<sup>2</sup>  
- Carport : 16 m<sup>2</sup>



**NOVEA Immobilier Lyon 4**  
7 rue Sainte Clotilde  
69001 Lyon  
04 72 08 00 27



**Emmanuel  
PAPADOPOULOS**  
emmanuel@novea-immobilier-lyon5.fr  
Agent commercial  
N° RSAC 519064158  
06 30 70 96 93



SAS NOVEA GROUPE au capital de 1000,00 € • SIRET 81094109600028 • TVA FR56810941096 • Carte pro 153929 délivrée par Pru00e9fecture du Rhu00f4ne 0 • N° RCP 41404407 auprès de ALLIANZ 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS  
Document non contractuel