



Charbonnières-Les-Bains - Maison d'environ 225 m<sup>2</sup> - 4/5 Chambres - Terrain de 800 m<sup>2</sup> - Piscine

---



PRIX DE VENTE : Vendu

---

EMAIL : [LYON@BARNES-INTERNATIONAL.COM](mailto:LYON@BARNES-INTERNATIONAL.COM)

EXCLUSIVITÉ

---

14, quai Général Sarrail  
69006 Lyon



TÉL : 04 78 15 90 90  
[lyon@barnes-international.com](mailto:lyon@barnes-international.com)

29, quai Saint-Antoine  
69002 Lyon

1, place de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

6, place de la Libération  
69130 Écully

## DESCRIPTION

**EXCLUSIVITÉ – CHARBONNIERES-LES-BAINS.** Située dans un secteur recherché, très calme et confidentiel, cette maison contemporaine construite en 2014, d'une surface totale de 225 m<sup>2</sup> environ offre des finitions haut de gamme dont un plancher rafraîchissant.

Elle dispose d'environ 185 m<sup>2</sup> habitable répartis sur 2 niveaux avec une triple exposition Est/Sud/Ouest offrant une luminosité exceptionnelle et une vue dégagée sur ses extérieurs depuis ses nombreuses ouvertures.

Le rez-de-chaussée se compose d'une grande pièce de vie de plus de 80 m<sup>2</sup> intégrant un espace salon/cheminée, une salle à manger et une cuisine équipée sur-mesure. Elle est ouverte sur le jardin et ses larges terrasses ainsi que la piscine. Cette pièce familiale et de réception est ultra lumineuse. Son plafond cathédral, ses larges ouvertures offrent une vue dégagée dont sur les monts du Lyonnais depuis la cuisine.

Au même niveau se situe la suite parentale avec son dressing et sa salle d'eau privative donnant également accès au jardin.

Le premier étage dessert trois chambres avec placards équipés ainsi que d'une salle de bain. Une quatrième pièce de vie avec son mobilier sur mesure permettra d'accueillir un espace pour un bureau, une salle de jeux/bibliothèque ou bien même une chambre supplémentaire.

Son terrain plat et totalement clôturé de 800 m<sup>2</sup> environ est idéalement végétalisé et aménagé. Au calme absolu et sans vis-à-vis, il offre une piscine, une pergola accueillant un salon d'été couvert ainsi que de larges terrasses et une cuve de récupération d'eau.

Un garage avec buanderie et placards, une réelle cave à vins en sous-sol ainsi qu'un espace de rangement et un pool-house complètent ce bien.

Cette maison récente d'architecte aux lignes contemporaines, à proximité des commerces et des transports, ajoutent une qualité de vie et une rareté à ce bien familial d'exception Honoraires à la charge du vendeur - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard,

établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 800€ ~ 1130€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) - Cyril CHABBAT - Agent commercial - EI - RSAC Lyon 820976272

# CARACTÉRISTIQUES

Type de bien:	Maison	Surface:	225.0 m <sup>2</sup>	Terrain:	797.0 m <sup>2</sup>
Charges:	-	Périodicité des charges:	-	Ascenseur:	-
Piscine:	-	Nombre de lots:	-	Taxe foncière:	1364 €
Parking:	-	Compléments de loyer:	-	NB de pièces:	5 pièces
NB de chambres:	4 chambres	Honoraire à la charge:	du vendeur		

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 68kWh/m<sup>2</sup>.an

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard:  
entre 800 € et 1130 €

14, quai Général Sarrail  
69006 Lyon



TÉL : 04 78 15 90 90  
[lyon@barnes-international.com](mailto:lyon@barnes-international.com)

29, quai Saint-Antoine  
69002 Lyon

1, place de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

6, place de la Libération  
69130 Écully



14, quai Général Sarrail  
69006 Lyon



TÉL : 04 78 15 90 90  
lyon@barnes-international.com

29, quai Saint-Antoine  
69002 Lyon

1, place de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

6, place de la Libération  
69130 Écully