BARNES INTERNATIONAL REALTY | Lyon

”

Rochetaillée-sur-Saône - Propriété de plain-pied d'eviron 295 m² - Salle de Jeux - Bureau - Piscine - Carport - Terrain de 3400 m² - 4/5 chambres -

PRIX DE VENTE : 2 450 000 €

EMAIL : LYON@BARNES-INTERNATIONAL.COM

EXCLUSIVITÉ

14, quai Général Sarrail
69006 Lyon

TÉL : +33478159090
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

BARNES INTERNATIONAL REALTY | Lyon

DESCRIPTION

EXCLUSIVITÉ - ROCHETAILLÉE-SUR-SAÔNE commune recherchée pour son calme et sa proximité de Lyon à 15 minutes en voitures ainsi que ses commerces, ses accès autoroutiers et sa douceur de vivre aux portes des Monts d'Or.

Sur une parcelle plate exceptionnelle de 3400 m^2 environ sans vis-à-vis et au calme absolu, dans une impasse confidentielle assurant la discrétion et la tranquillité de ses occupants, nous vous proposons à la vente une rare propriété de plain-pied de 295 m^2 environ, d'architecture contemporaine et d'inspiration des "hacienda" espagnole.

Elle dispose d'un extérieur totalement clos et parfaitement végétalisé, avec piscine et 300 m^2 terrasses (dont couvertes avec cuisine d'été et barbecue).

La propriété de plain-pied depuis son halle d'accueil extérieur donne accès à une entrée desservant un espace de vie, salon, salle à manger, espace cheminée de plus de 60 m^2 tout aussi lumineux que chaleureux grâce à ses larges ouvertures coulissantes permettant un accès direct aux extérieurs et offrant une vue paisible sur son jardin, sa piscine et une vue dégagée indirecte sur les Monts d'Or Lyonnais.

Une cuisine lumineuse avec double exposition, semi-ouverte depuis l'espace salon et parfaitement équipée disposant de plus de 28 m^2 donne également un accès direct aux larges terrasses extérieures.

L'espace nuit est lui tout aussi confortable et agréable permettant un accès direct aux extérieurs et dispose de 4 chambres d'enfants avec rangements et de deux salles de douches/bains. Enfin, une suite parentale avec sa salle de bains et son dressing privatif complète cet espace nuit.

Ce bien d'exception, rare à la vente dispose en complément d'un espace bureau de 30 m^2 ainsi qu'un sous-sol permettant d'accueillir une salle de sport/salle de jeux équipé actuellement d'un "sauna" et enfin d'une buanderie.

Le bien dispose de nombreux stationnements, dont couvert (CarPort). Enfin, deux locaux

techniques et un pool-housse complètent cette propriété. 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 : 2650€ ~ 3660€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Cyril CHABBAT - Agent commercial - EI - RSAC Lyon 820976272

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien:	Maison	Surface:	295.0 m^2	Terrain:	3400.0 m^2
Charges:	-	Périodicité des charges:	0 €	Ascenseur:	-
Piscine:	-	Nombre de lots:	-	Taxe foncière:	3 426 €
Parking:	-	Compléments de loyer:	-	NB de pièces:	7 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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 175kWh/m^2.an

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : D kg CO2/m^2.an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard:
entre 2 650 € et 3 660 €

14, quai Général Sarrail
69006 Lyon

TÉL : +33478159090
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

BARNES INTERNATIONAL REALTY | Lyon

14, quai Général Sarrail
69006 Lyon

TÉL : +33478159090
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