



Votre conseiller : Aurélie LEROY
CABINET LEROY IMMOBILIER
 23 QUAI JAYR
 69009 LYON
 aurelie.leroy@cl-immo.fr
 Tél : 04.72.29.11.91
 Tél : 06 10 57 51 58
 www.cl-immo.fr

A VENDRE MAISON - 160 m² - LYON - 570 000 €



MAISON 5 PIÈCES — 89,1 m² habitables sur parcelle de 756 m²
 Prix : 570 000 € (honoraires charge vendeur) — Mandat n°1067

Implantée dans un secteur résidentiel du 5^e arrondissement de Lyon, cette maison traditionnelle des années 1950 propose un cadre de vie rare : un terrain de 756 m² offrant calme et potentiel d'aménagement, avec garage sur sous-sol et deux places de stationnement extérieures. L'exposition traversante Est-Ouest garantit une belle lumière naturelle tout au long de la journée, avec un séjour de près de 27 m² autour duquel s'organisent les pièces de vie.

L'agencement présente un niveau principal composé d'un séjour lumineux, d'une cuisine séparée (12,65 m²), de trois chambres (12,55 m² / 7,85 m² / 14 m²), d'une salle de bains et d'un WC indépendant. Les combles et le grand garage de 80,24 m², accessibles depuis la maison, offrent des possibilités de transformation et de rangement importantes (cave de 7,47 m² incluse). Un balcon de 2,6 m² complète l'ensemble.

Matériaux et état : construction traditionnelle avec toiture en tuiles et huisseries bois, vitrage simple et double. Le revêtement principal est du carrelage. Le bien nécessite des travaux de rénovation importants (toiture d'origine, façade refaite il y a environ 30 ans, cuve à fioul à remplacer ou retirer). Chauffage individuel au fioul ; eau chaude et alimentation en eau en installations individuelles. Assainissement tout à l'égout.

Environnement et commodités : situation pratique à proximité des transports en commun (bus), des commerces, d'un collège, d'écoles primaires et d'un hôpital, tout en restant proche du centre-ville. Maison libre à la vente, intégrée à une petite copropriété de 4 lots (charges courantes annuelles nulles).

Usage et potentiel : l'entrée de lumière, la distribution des pièces et la surface du terrain permettent plusieurs scénarios — rénovation complète pour une remise au goût du jour, extension ou création d'espaces supplémentaires dans les combles et le vaste garage. Idéal pour une famille recherchant un jardin en ville ou pour un investisseur souhaitant valoriser un bien avec fort potentiel.

Diagnostics et informations techniques : installations électriques et gaz datées de plus de 15 ans ; dépenses énergétiques estimées entre environ 4 030 € et 5 520 € par an. Taxe foncière 2025 : 1 518 €.

Intéressé(e) ? Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir sur place les volumes et le potentiel de cette maison.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 4030 à 5520 euros (année).
 Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

CARACTERISTIQUES

	Surface de 160 m ²		Séjour de 26.98 m ²
	Terrain de 756 m ²		5 pièces
	3 chambres		1 salle
	1 balcon		3 stationnements

REFERENCE

Référence : 174

MANDAT

Mandat : SIMPLE N° 1067

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 570 000 €

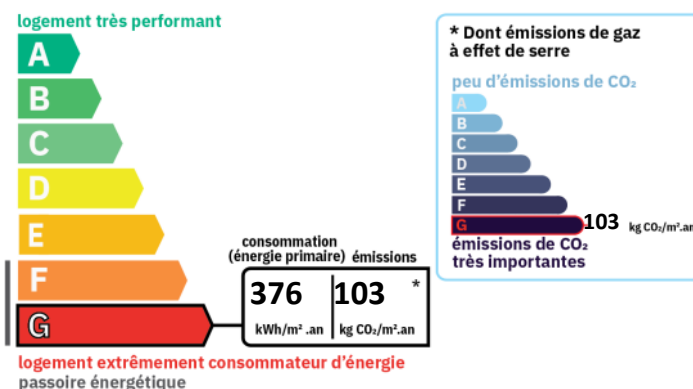
Honoraires à charge : du vendeur

COPROPRIETE

Statut : Soumis au statut de la copropriété

Copropriété de : 4 lots

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 518 €/an

Travaux à prévoir : Gros travaux

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : SIMPLE

Salles de bains : 1

Principal revêtement de sol : Carrelage

Chauffage : INDIVIDUEL/FUEL

Climatisation : Oui