



629 000 €

Maison des années 20 - 570m2 de terrain -  
Proches écoles et commerces - Caluire Le  
Vernay Centre - Garage

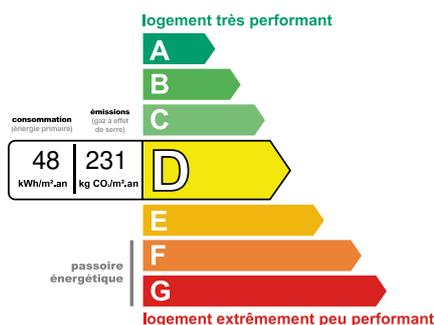
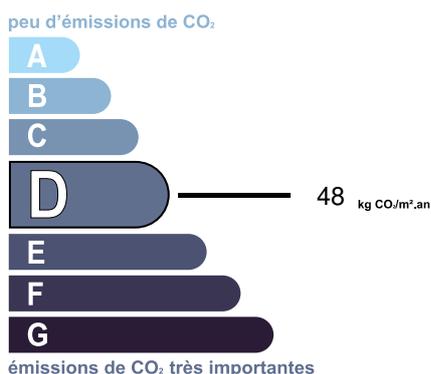
04 82 53 35 09

Nestenn Lyon 4  
17 rue de Belfort  
69004 Lyon 4

**N° Mandat : 777 / Réf : 2671**

Votre agence Nestenn vous propose en exclusivité cette belle maison du début du 20ème au potentiel et au charme indéniable bénéficiant d'un beau jardin plat de plus de 500m2 sans vis à vis. Elle est située en plein coeur du quartier résidentiel de Caluire et Cuire : Le Vernay. A moins de 50m de la maison vous trouverez arrêt de bus TCL (direction Part dieu ou Croix rousse Cuire), écoles et commerces de proximité. Elle se compose au rez-de-chaussée d'une belle pièce à vivre de près de 55m2 avec une cheminée centrale en état de fonctionnement (Possibilité de remplacer par un poêle suspendu ou une cheminée plus moderne), des WC indépendants, des rangements et un accès au garage de 26m2 et à la cave complètent ce niveau. A l'étage, le coin nuit avec une grande salle de bain avec douche + baignoire, des WC séparés et deux chambres dont une de 30m2 divisible en 2 et possibilité d'en créer une 4ème très facilement (Plan de ré-agencement disponible en agence). Le jardin joliment arboré et la terrasse sont exposés plein SUD pour profiter du soleil en famille ou entre amis. La chaudière vient d'être remplacée par une chaudière à condensation très économique (DPE D). L'emplacement proche des écoles, commerces et transports (2min à pied), le potentiel, la cheminée, le terrain plat et les nombreuses possibilités d'agencement font de cette maison un bien rare à visiter sans tarder ! Soyez les parmi les premiers à nous contacter !! 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) Surplombant Lyon entre le RHÔNE et la SAÔNE, traversé par le VOIR VERTE et avec ses 44 000 habitants, vous aurez reconnu la commune de CALUIRE-ET-CUIRE. Elle est située dans la métropole de Lyon, en France. Elle se trouve sur la rive gauche de la Saône, juste au nord de Lyon. Caluire et Cuire est une commune résidentielle qui offre un cadre de vie agréable. Elle est réputée pour ses quartiers résidentiels paisibles, ses parcs verdoyants et sa proximité avec la nature. La commune compte également plusieurs établissements scolaires de qualité. Caluire et Cuire possède une histoire riche. C'est ici qu'a eu lieu l'arrestation de Jean Moulin, héros de la Résistance française, pendant la Seconde Guerre mondiale. Aujourd'hui, un mémorial lui est dédié dans la commune. La commune bénéficie également d'une bonne accessibilité grâce à ses nombreux moyens de transport. Elle est bien desservie par les bus et dispose également d'une station de métro. En résumé, Caluire et Cuire est une commune attrayante, offrant un cadre de vie paisible et verdoyant, tout en étant proche de la ville de Lyon.

- 6 pièces
- 2 chambres
- 1 cave
- 1 garage
- 1 salle de bains
- 2 WC
- 121 m² habitables
- Entre 542 m² et  
599 m² de terrain
- 1 terrasse



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 1 860 € et 2 550 € au 01/01/2021.

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



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIERES