

202 m<sup>2</sup>

7 pièces

Limass



Référence VM719, Mandat N°200 SOUS compromis - Situé à 30 minutes de Lyon et 5 minutes de Villefranche sur Saône et à 700 mètres des commerces et de l'école de Limas.

NOVEA Immobilier a le plaisir de vous proposer à la vente cette exceptionnelle maison construite à flanc de colline offrant ainsi une vue imprenable sur toute la vallée et sur les Alpes.

Cette magnifique maison d'une surface de plus de 200m<sup>2</sup> est parfaitement exposée sur son terrain de 1200 m<sup>2</sup> où règne une ambiance apaisante et bucolique grâce à son jardin arboré.

#### PIÈCE DE VIE

Située au rez-de-chaussée, l'espace de vie principal de 50 m<sup>2</sup> bénéficie d'une très belle hauteur sous-plafond, ainsi que de belles baies vitrées donnant à la pièce une agréable luminosité. La mezzanine permet de profiter d'un espace bureau éclairé par un grand vélux.

Dans le prolongement du salon, vous pourrez percevoir le coin cuisine. Cette belle cuisine (Schmidt), propose de nombreux rangements et d'équipements ainsi qu'un îlot central idéal pour cuisiner de bons repas.

Vous apprécierez la baie vitrée à galandage sur la terrasse permettant d'ouvrir la cuisine sur l'extérieur.

#### ESPACES NUIITS

Une suite parentale, d'une surface de 15m<sup>2</sup> et donne un accès direct sur la terrasse. Cette dernière présente également sa propre salle d'eau avec douche à l'italienne. Un dressing vient parfaire la suite.

Sur ce même niveau trois autres chambres avec des placards intégrés et de belles ouvertures sur l'extérieur.

Une salle d'eau vient compléter cet étage avec une douche à l'italienne.

#### SOUS SOL

Un escalier vous mènera directement au sous sol, vous arriverez immédiatement dans un cellier lumineux et carrelé.

Vous aurez l'accès à une salle de jeux permettant au plus jeunes et au moins jeunes de s'isoler du reste de la maison.

Une buanderie, un cellier, une cave ainsi qu'un accès au

Surface	202.00 m <sup>2</sup>
Séjour	50 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	12.00 a
Pièces	7
Chambres	4
Niveaux	1
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	2 Indépendant
Epoque, année	1989 Ancien
État général	En excellent état
Vue	Panoramique
Exposition	Sud-Est
Chauffage	Fioul Individuel
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Equipée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	1 Garage fermé
Stationnement ext.	4 Places de parkings
Emissions GES	D
Consommations énergétiques	D

garage sont présents dans ce sous sol.

## L'EXTÉRIEUR

Dehors, vous bénéficierez de plusieurs terrasses (pour une surface totale de 150 m<sup>2</sup>) pour profiter du jardin paysagé et de la piscine chauffée donnant sur une vue imprenable. Une belle terrasse couverte de 30m<sup>2</sup>, donne la possibilité de profiter de l'extérieur.

Cette partie extérieure a été intelligemment aménagée par un paysagiste pour un minimum d'entretien et ainsi avoir plaisir de pouvoir profiter au maximum du cadre idyllique et de la campagne à perte de vue.

Plusieurs arbres fruitiers ont été plantés : un olivier, figuier et cerisier et prunier.

Pour un entretien encore plus aisé, un système d'arrosage automatique a été installé.

Un garage de plus de 30m<sup>2</sup> où vous pourrez garer aisément votre voiture est à votre disposition ainsi que plusieurs places de parking.

L'ensemble de la maison a été entièrement rénovée en 2013, intérieur et extérieur, avec des matériaux de qualité.

L'agencement, le volume et la luminosité et sa formidable vue, font de ce bien un véritable coup de cœur.

La visite virtuelle est disponible sur notre site pour une pré-visite alors n'attendez plus un instant et contactez moi au 0637708015 au plus vite pour découvrir la maison.

Mandat N° 200. Honoraires à la charge du vendeur. Nos honoraires : [http://novea-immobilier-lyon6.fr/fichier-120-MtP13-bareme\\_n15\\_honoraires\\_2020.pdf](http://novea-immobilier-lyon6.fr/fichier-120-MtP13-bareme_n15_honoraires_2020.pdf) Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Extérieur
- Emplacement idéal
- 4 chambres
- Deux points d'eau

---

Description des  
pièces

- Salon / Séjour : 48,30 m<sup>2</sup>
- Mezzanine : 16,10 m<sup>2</sup>
- Dégagement : 9,10 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 21,80 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 (suite parental) : 14,90 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau (suite parental) : 3,40 m<sup>2</sup>
- Dressing ( suite parental) : 1,80 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 10,70 m<sup>2</sup>
- Chambre 3 : 12,70 m<sup>2</sup>
- Chambre 4 : 13,60 m<sup>2</sup>
- WC : 2,40 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau 2 : 7,00 m<sup>2</sup>
- Dégagement sous sol (cellier) : 9,10 m<sup>2</sup>
- Couloir sous sol : 7,10 m<sup>2</sup>
- WC 2 sous sol : 1,30 m<sup>2</sup>
- Salle de jeu : 23,30 m<sup>2</sup>
- Buanderie : 18,20 m<sup>2</sup>
- Cave : 17,20 m<sup>2</sup>
- Chaufferie : 12,90 m<sup>2</sup>
- Garage : 36,20 m<sup>2</sup>



**NOVEA Immobilier Lyon 5**  
5 quai Romain Rolland  
69005 Lyon  
04 26 07 10 96



**Frédéric PERES**  
frederic@novea-immobilier-lyon6.  
fr  
Agent commercial  
06 37 70 80 15



au capital de 5000 € • SIRET 82352591000019 • Carte pro CPI 6901 2016 000 014 627 • Caisse de garantie GALIAN d' un montant de 120 000 € 0 • N°  
RCP 120 137 405 auprès de GALIAN  
Document non contractuel