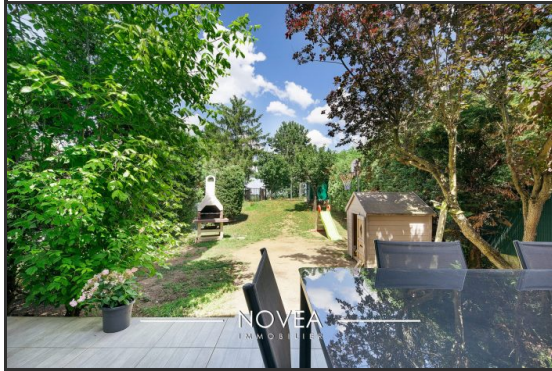


100 m<sup>2</sup>

5 pièces

Saint-Genis-Laval



Vendu

Surface	100.40 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres	4
Salle d'eau	2
WC	2 Indépendant
Epoque, année	1985
État général	En bon état
Chauffage	Gaz Individuel
Stationnement ext.	3
Taxe foncière	1 200 €/an
Charges	12 € /mois
Diagnostic	Effectué
Consommations énergétiques	D
Emissions GES	E

#### Référence VM814

Dans un lotissement calme à l'ambiance conviviale, NOVEA Immobilier a le plaisir de vous proposer en exclusivité cette charmante maison de 100 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint Genis Laval.

Situé à seulement 8 kilomètres de Lyon, venez découvrir cette maison familiale composé de 4 chambres, sur une parcelle de terrain de 332 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la coulée verte, un véritable havre de paix.

#### Espace de vie

Une fois le pas de la porte franchi, vous découvrirez un bel espace de vie de plus de 37 m<sup>2</sup> alliant luminosité et convivialité: vous serez conquis par l'agencement des pièces proposant un salon - salle à manger traversant et sa cuisine ouverte meublée et fonctionnelle.

#### Espace nuit

Le coin nuit vous accueille avec une première chambre de plain pied d'une surface de plus de 11m<sup>2</sup>.

A l'étage vous attendent les 3 autres chambres, dont la suite parentale, lumineuse dotée d'une salle d'eau privative très élégante et en parfait état.

Vous trouverez également à ce niveau une salle de bain avec toilettes qui complète confortablement ce coin nuit.

#### Extérieur

Le jardin de 230 m<sup>2</sup> présente des atouts considérables qui sauront vous séduire immédiatement :

- La terrasse de 30 m<sup>2</sup> vous permettra d'apprécier un jardin

offrant un environnement calme et verdoyant, idéal pour les déjeuners de famille ou entre amis.

- Vous serez charmés également par la petite maison de jardin, pratique pour ranger vos outils ou pour abriter les jeux pour enfants.

- Un barbecue en briques vous permettra de concocter des repas en extérieur.

#### **En plus:**

En sous-sol vous apprécierez une belle pièce aérée de 63 m<sup>2</sup>, laissez-vous porter par votre imagination pour recréer l'univers qui vous convient en fonction de vos envies, salle de jeux, salle de cinéma, salle de sport....

3 places de parking pour vous garer aisément vous sont réservées devant la maison.

#### **En bref :**

Un intérieur de 173m<sup>2</sup> avec un bel agencement des volumes, un extérieur familial et une proximité avec de nombreuses commodités : véritable nid douillet pour une famille ne tardez pas à venir le visiter !

---

#### Description des pièces

Niveau RDJ :

- Séjour : 27,30 m<sup>2</sup>

Niveau :

- Abris de jardin : 4,05 m<sup>2</sup>

Niveau -1 :

- Sous sol hors carrez :  
63,60 m<sup>2</sup>

Niveau 1 :

- Chambre 3 : 10,05 m<sup>2</sup>

- Salle de bain : 4 m<sup>2</sup>

- Chambre 4 : 14 m<sup>2</sup>

- Salle d'eau : 3,95 m<sup>2</sup>

- Dressing : 4,85 m<sup>2</sup>

- Chambre 2 : 8,10 m<sup>2</sup>

Niveau RDJ :

- WC : 1,15 m<sup>2</sup>

- Chambre 1 : 11,85 m<sup>2</sup>

- Couloir (hors carrez) :  
5,55 m<sup>2</sup>

- Dégagement : 5,55 m<sup>2</sup>

- Cuisine : 9,85 m<sup>2</sup>



**NOVEA Immobilier Lyon 4**  
7 rue Sainte Clotilde  
69001 Lyon  
04 72 08 00 27



**Stanislas DE VIVIES**  
stanislas@novea-immobilier-lyon5.fr  
Agent commercial  
N° RSAC 823441977  
RCP LLOYDS  
06 18 74 64 65



SAS NOVEA GROUPE au capital de 1000,00 € • SIRET 81094109600028 • TVA FR56810941096 • Carte pro 153929 délivrée par Pru00e9fecture du Rhu00f4ne 0 • N° RCP 41404407 auprès de ALLIANZ 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS  
Document non contractuel