

280 m²

8 pièces

Pouilly-le-Monial



Référence VM671 **SOUS COMPROMIS - NOVEA immobilier** vous propose cette belle maison en pierres dorées, vous offrant une vue dégagée dans un cadre de verdure, profitant d'une superbe orientation.

Située à moins de 40 minutes de Lyon et à 10 minutes du centre de Villefranche sur Saône, NOVEA immobilier LYON 6 vous invite à découvrir cette superbe maison individuelle de 280 m². Une visite virtuelle est disponible sur notre site internet.

Passé le portail électrique, un chemin vous mènera jusqu'à la maison sur son terrain de 6 500m² (dont seulement 3 000 m² nécessitent un entretien, le reste étant boisé).

Commençons la visite par le rez-de-chaussée:

Dès l'entrée vous serez séduits par le charme des pierres apparentes, mais aussi par les rangements sur mesure laissant présager des finitions haut de gamme.

Tout de suite à votre droite une pièce de vie de 50m² avec son magnifique sol en terres cuites, baignée de lumière grâce aux trois grandes fenêtres orientées sud. Vous apprécierez sa belle cheminée, parfaite pour les longues soirées d'hiver.

Votre regard sera sûrement attiré par le sublime escalier en pierres dorées donnant un charme fou à cette pièce.

Une sublime cuisine indépendante MOBALPA vous attend, avec son plan de travail en quartz et ses équipements haut de gamme, ainsi que ses ouvertures profitant d'une triple exposition.

La baie vitrée à galandage vous permettra l'été de naviguer facilement entre la cuisine et la terrasse, où de longs repas ensoleillés vous attendent.

Tout cela étant le fruit d'une rénovation contemporaine parfaitement étudiée pour se fondre dans la bâtisse d'origine.

Vous trouverez également:

Dans la continuité de l'entrée, vous accéderez à une buanderie, une cave ainsi qu'un premier WC indépendant et son lave main.

L'espace nuit à l'étage:

Surface	280.00 m ²
Séjour	50 m ²
Superficie du terrain	65.00 a
Pièces	8
Chambres	5
Niveaux	3
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	3 Indépendant
Epoque, année	1840 Ancien
État général	En excellent état
Vue	Verdure
Exposition	Sud
	Au sol
Chauffage	Pompe à chaleur Réversible Individuel
Ouvertures	Bois/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout, Conforme
Cuisine	Aménagée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	1 PC valide garage 40 M2
Stationnement ext.	3
	Cheminée
	Digicode
Autres	Interphone
	Local à vélo
	Portail motorisé
Taxe foncière	998 €/an
Emissions GES	A
Consommations énergétiques	C

Premier étage :

La visite continue au premier étage où se trouvent 3 chambres avec parquet dont deux de 12 et 18m².

Une salle de bain et un second WC indépendant.

Une troisième chambre parentale de 33 m² avec dressing et salle de douche.

Dans la partie contemporaine, vous trouverez en prolongement de la salle de douche : un bureau, une grande salle de jeu pouvant devenir aisément une grande chambre supplémentaire, avec un accès indépendant.

Une grande baie vitrée vous donne l'accès à une belle terrasse avec une vue dominante sur le jardin.

Deuxième étage :

La visite continue avec un escalier menant aux combles aménagés, composé d'un double espace, aujourd'hui utilisé en chambre d'amis et un grand espace de rangements.

Les extérieurs:

Dehors, vous bénéficierez d'un sol pavé menant à la piscine et au chalet en bois, idéal pour les enfants. Cet écrin de nature donne également accès à un poulailler et aux arbres fruitiers.

Une belle piscine clôturée de 9.50 x 4.50 m avec sa belle terrasse.

Un espace parking permet de garer trois voitures, un permis de construire a été déposé et accepté pour construire un garage de 40m².

Pour terminer:

Les propriétaires ont pris soin de choisir les plus beaux matériaux et équipements : ainsi l'isolation est en fibre de bois, toutes les huisseries sont en double vitrage.

Pour un confort optimal ce bien est doté de chauffage au sol sur la partie rénovée de la maison.

A savoir que la pompe à chaleur est neuve.

Vous saurez apprécier par une rénovation qui a su allier l'ancien d'une belle bâtisse en apportant tout le confort du récent.

Située sur un beau terrain arboré, cette magnifique maison, sa piscine et son cachet ne manqueront pas de provoquer votre coup de coeur.

Une visite virtuelle est disponible sur notre site internet.

N'hésitez pas à contacter **Frédéric PERES**
au **06 37 70 80 15** pour obtenir plus d'informations
ou organiser une visite.

Les points forts :

- Pierres dorées
- Cadre verdoyant
- Possibilité 5 chambres
- Piscine
- Exposition Sud
- Rénovations récentes de qualité
- Nombreux aménagements sur mesure

Description des
pièces

- Entrée : 19 m²
- Cuisine : 23,5 m²
- Salon / Séjour : 50 m²
- Buanderie : 15,69 m²
- WC 1 : 3,09 m²
- Cave : 3,78 m²
- Dégagement : 5,11 m²
- Chambre 1 : 33,60 m²
- Chambre 2 : 17,88 m²
- Chambre 3 : 12,48 m²
- Salle de bain : 4,89 m²
- WC 2 : 1 m²
- Bureau : 11,68 m²
- Salle de jeu / chambre 4 : 26 m²
- Salle d'eau : 8,23 m²
- WC 3 : 1 m²
- Chambre 5 : 19,05 m²
- Salle de jeu 2 / Espace de rangement : 28,05 m²



NOVEA Immobilier Lyon 6

54 rue Cuvier
69006 Lyon
04 37 72 95 36



Frédéric PERES

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

