



Charbonnières Les Bains - Maison 242 m<sup>2</sup> environ - 4 chambres - Jardin  
2000 m<sup>2</sup> environ - Piscine intérieure

---



—  
PRIX DE VENTE : 1 210 000 €

EMAIL : LYON@BARNES-INTERNATIONAL.COM

EXCLUSIVITÉ

---

14, quai Général Sarrail  
69006 Lyon



TÉL : +33478159090  
lyon@barnes-international.com

29, quai Saint-Antoine  
69002 Lyon

1, place de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

6, place de la Libération  
69130 Écully

## DESCRIPTION

### EXCLUSIVITE - CHARBONNIERES LES BAINS .

Villa d'exception. Découvrez cette superbe maison de 242 m<sup>2</sup> habitables, offrant un cadre de vie unique, au calme et proche de toutes commodités dans une charmante commune de l'ouest lyonnais.

Composée en Rez de chaussée d'une vaste pièce de vie avec salon, salle à manger et sa cuisine contemporaine donnant accès à la terrasse et au jardin.

Egalement à votre disposition un bureau, une suite parentale avec une salle de bains avec douche, baignoire et hammam, accédant directement à l'espace détente avec piscine couverte (5 x 3 m).

A l'Étage un palier, 2 grandes chambres, une salle d'eau et de nombreux rangements.

Au second niveau un espace parental avec bureau, dressing, salle de bains et balcon.

Au sous-sol vous trouverez un cellier, un ancien garage une buanderie, chaufferie, tout cet espace est potentiellement aménageable en studio indépendant.

Profitez d'un magnifique jardin clos, arboré et paysagé de 2000 m<sup>2</sup>. Une piscine extérieure peut être envisagée. Une exclusivité à ne pas manquer ! Honoraires à la charge du vendeur - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2023 : 2230€ ~ 3070€ - 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) - Pascal GORSE - Agent commercial - EI - RSAC Lyon 821691276

# CARACTÉRISTIQUES

Type de bien:	Maison	Surface:	243.0 m <sup>2</sup>	Terrain:	-
Charges:	-	Périodicité des charges:	-	Ascenseur:	-
Piscine:	-	Nombre de lots:	-	Taxe foncière:	2 677 €
Parking:	-	Compléments de loyer:	-	NB de pièces:	8 pièces
NB de chambres:	4 chambres	Honoraire à la charge:	du vendeur		

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)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 137kWh/m<sup>2</sup>.an

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard:  
entre 2 230 € et 3 070 €

14, quai Général Sarrail  
69006 Lyon



TÉL : +33478159090  
[lyon@barnes-international.com](mailto:lyon@barnes-international.com)

29, quai Saint-Antoine  
69002 Lyon

1, place de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

6, place de la Libération  
69130 Écully



14, quai Général Sarrail  
69006 Lyon



TÉL : +33478159090  
lyon@barnes-international.com

29, quai Saint-Antoine  
69002 Lyon

1, place de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

6, place de la Libération  
69130 Écully