



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // CORPS DE FERME DE 210 m<sup>2</sup> - REMISE À CHAPONOST // SUD OUEST LYON

EXCLUSIVITÉ



PRIX DE VENTE : 885 000 €



CONTACT : MARIAN MARTINET - PORT: 06 78 12 23 95

MAIL: [m.martinet@aqueducsimmobilier.fr](mailto:m.martinet@aqueducsimmobilier.fr)

211225 Fiche du bien à vendre



Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon

T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95  
[contact@aqueducsimmobilier.fr](mailto:contact@aqueducsimmobilier.fr)  
SARL au capital de 8 000 euros



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
[www.aqueducsimmobilier.com](http://www.aqueducsimmobilier.com)  
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp





# AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

## EXCLUSIVITÉ

## DESCRIPTION

À seulement quelques minutes de Lyon, sur la commune recherchée de Chaponost, AQUEDUCS IMMOBILIER vous propose une propriété de caractère rare sur le marché. Niché dans un environnement naturel préservé et particulièrement apprécié pour sa qualité de vie, ce magnifique corps de ferme allie charme de l'ancien, volumes généreux et nombreuses possibilités d'aménagement.

La propriété bénéficie d'un cadre paisible tout en restant proche des transports, avec un accès rapide vers Lyon grâce au train-tram et aux lignes TCL. Les écoles, le collège ainsi que les équipements sportifs sont facilement accessibles par un chemin sécurisé sans circulation, ce qui en fait un lieu de vie idéal pour une famille.

La maison principale développe environ 210 m<sup>2</sup> habitables et a conservé toute l'authenticité de l'architecture traditionnelle. Elle se compose d'une cuisine équipée, d'un vaste salon et d'une salle à manger aux magnifiques plafonds à la française, offrant une atmosphère chaleureuse et élégante. Un superbe escalier en pierre dessert les étages. La partie nuit comprend six à sept chambres, dont une suite parentale, ainsi que trois salles de bains et trois toilettes. Les volets traditionnels à double pentures du Beaujolais viennent souligner le caractère authentique de la propriété.

La maison bénéficie d'un bon niveau de confort avec une chaudière Frisquet récente à basse consommation, un chauffage au gaz de ville, des menuiseries en double vitrage et une isolation performante permettant d'obtenir un classement énergétique en DPE C. La propriété est raccordée au tout-à-l'égout et dispose également d'une cave semi-enterrée.

L'ensemble est implanté sur un terrain clos et arboré de 3 286 m<sup>2</sup> offrant un cadre de vie privilégié. Le jardin accueille de nombreux arbres fruitiers et arbres d'ornement et présente un beau potentiel d'aménagement avec la possibilité d'y installer une piscine. Deux terrasses permettent de profiter pleinement des extérieurs, dont une belle terrasse en bois exotique accessible directement de plain-pied depuis la maison. Un puits et une réserve d'eau pluviale complètent les équipements extérieurs.

La propriété comprend également une importante dépendance à réhabiliter composée d'une ancienne écurie présentant un fort potentiel d'aménagement. Ce bâtiment bénéficie d'une toiture quatre pans récente et d'une superbe charpente traditionnelle. Les murs en pierre et en pisé, les poutres apparentes ainsi que les volumes généreux offrent un cachet remarquable. Les ouvertures ont déjà été prévues et l'ensemble permet d'envisager la création d'environ 160 m<sup>2</sup> habitables supplémentaires. Une magnifique cave voûtée de vigneron vient compléter cet espace plein de caractère.

Cette dépendance pourra parfaitement accueillir un projet équestre, la création de gîtes ou de chambres d'hôtes, un logement indépendant pour de la famille ou encore un atelier pour une activité artisanale ou professionnelle.

Un carport d'environ 42 m<sup>2</sup> complète la propriété. Sa hauteur au faitage de cinq mètres permet d'abriter facilement deux véhicules tout en conservant un espace de rangement supplémentaire. Fermé sur deux côtés, il offre une solution de stationnement pratique et discrète.

Cette propriété rare dans l'Ouest lyonnais séduira les amateurs de demeures authentiques à la recherche d'un cadre de vie privilégié à proximité immédiate de Lyon, avec un potentiel d'évolution particulièrement intéressant.

Estimation des coûts annuels : Entre 1920 € et 2 640 €.

(chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

Prix moyen des énergies indexé sur les années 2021/2022/2023 (abonnements compris).

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

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)



# AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

## CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Corps de ferme	Construction:	1900	Surface:	210 m <sup>2</sup>
Taxe foncière/an:	1 281 €	NB de pièces:	9	Chauffage:	Gaz
Salle d'eau:	3	Double vitrage:	Oui	Chambres :	6
Situation:	Sud/Nord	Cuisine meublée & équipée:	2	Bilan de consommation énergétique:	C/139
Bilan émission GES:	C/29	Places de Parking :	4 places	Carport :	Oui
Terrain:	3 286 m <sup>2</sup>	Terrasse :	Oui	Remise :	2012
Piscine:	Piscinable	Puits:	1	Cave:	2



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



211225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95  
contact@aqueducsimmobilier.fr  
SARL au capital de 8 000 euros  
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
www.aqueducsimmobilier.com  
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



211 225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95  
contact@aqueducsimmobilier.fr  
SARL au capital de 8 000 euros  
Carte professionnelle: N°CPI69012021000001193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
www.aqueducsimmobilier.com  
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



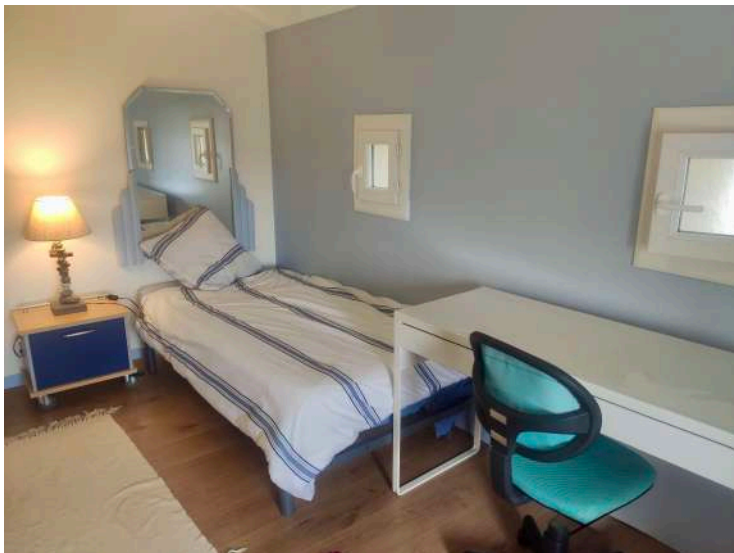
galien-smabtp





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

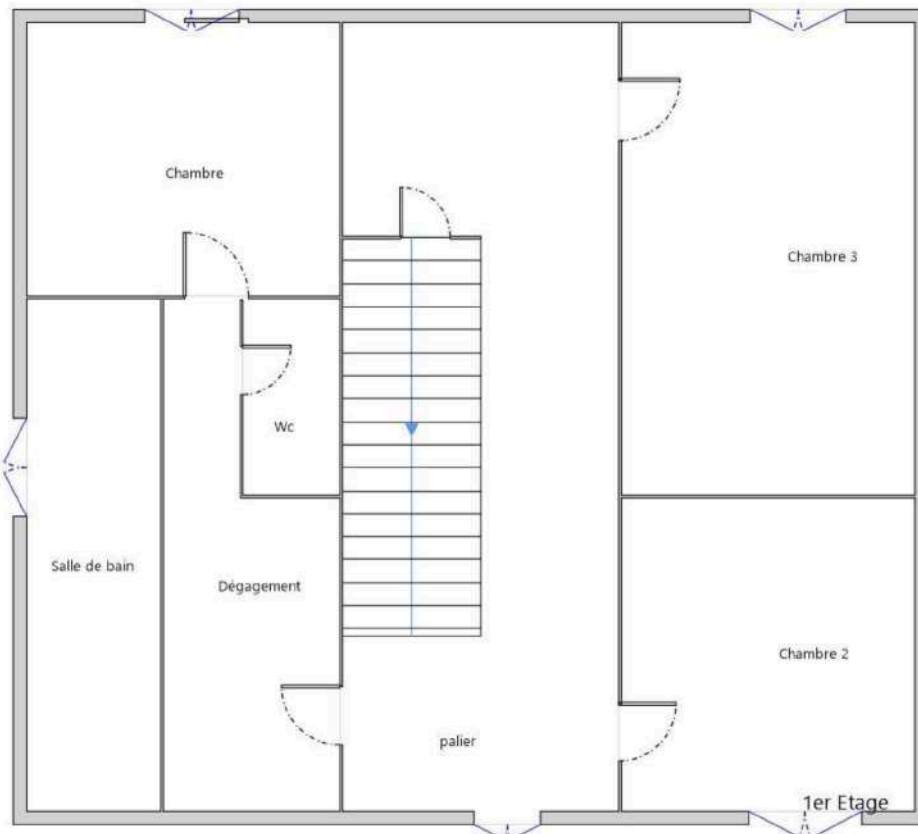
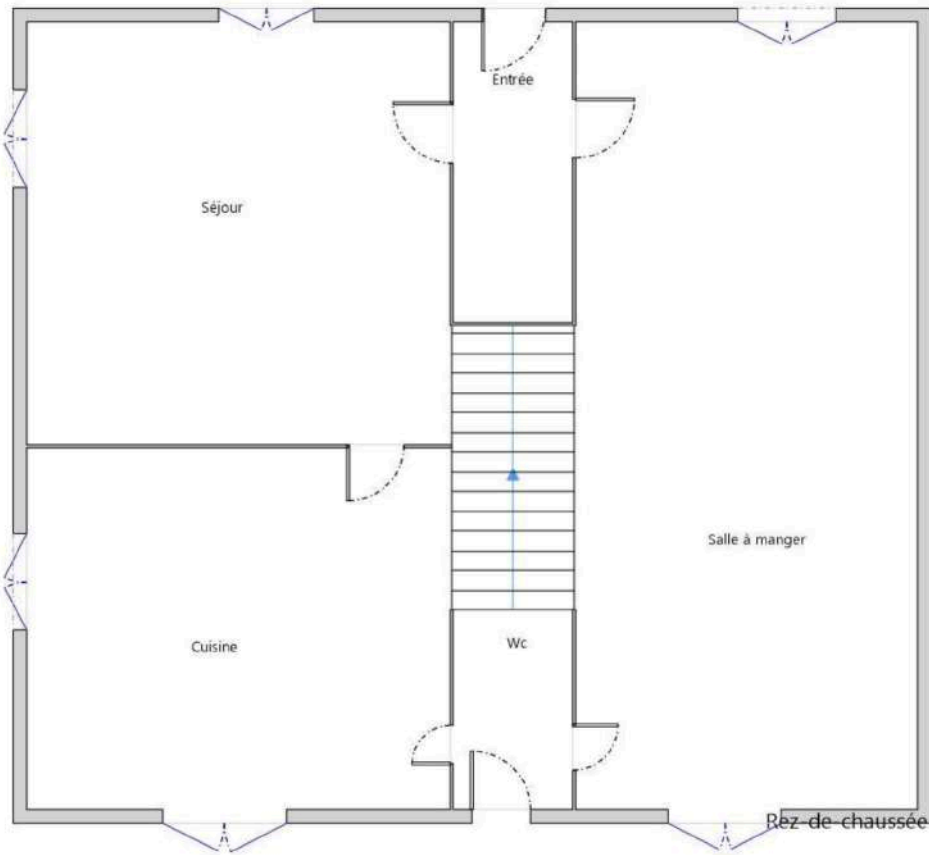
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



211225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95  
contact@aqueducsimmobilier.fr  
SARL au capital de 8 000 euros  
Carte professionnelle: N°CPI69012021000001193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
www.aqueducsimmobilier.com  
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



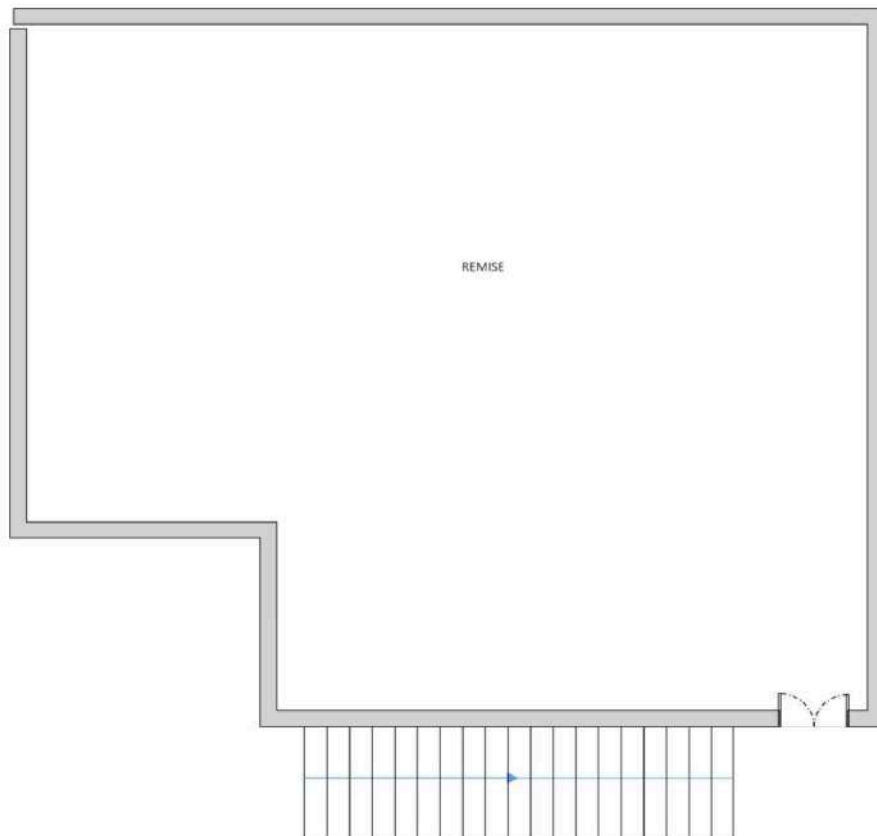
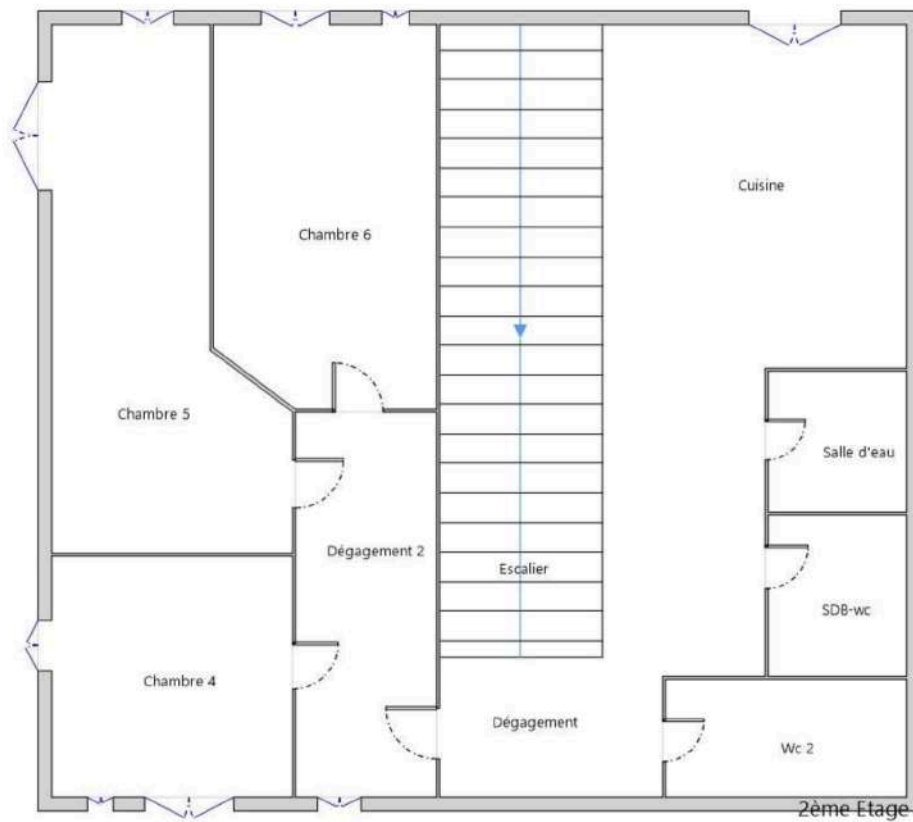
galien-smabtp





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



211225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95  
contact@aqueducsimmobilier.fr  
SARL au capital de 8 000 euros  
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
www.aqueducsimmobilier.com  
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp

