



## Maison Brindas 5 pièce(s)

BRINDAS 69126

**799 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
BRINDAS**

54 rue du Vieux Bourg  
69126 BRINDAS

**09 83 91 70 20**

## Maison Brindas 5 pièce(s)

Votre agence Guy Hoquet Brindas a le plaisir de vous présenter, à seulement quelques pas du centre du village, cette propriété rare offrant un cadre de vie exceptionnel au coeur d'un environnement calme et privilégié.

Implantée sur un secteur résidentiel très recherché de Brindas, cette belle bâtisse séduit immédiatement par son emplacement idéal, alliant tranquillité absolue et proximité des commodités. Vous bénéficierez d'un accès rapide aux commerces, aux écoles ainsi qu'aux transports en commun, notamment grâce à la ligne TCL C22 située à quelques centaines de mètres, facilitant vos déplacements vers Lyon et ses environs.

Dès votre arrivée, vous serez charmé par la vue dégagée et imprenable qu'offre la propriété, véritable invitation à la détente au quotidien. La maison développe des volumes généreux et une distribution fonctionnelle, idéale pour une vie de famille confortable.

L'espace de vie principal, traversant et baigné de lumière naturelle, s'ouvre sur une agréable terrasse exposée sud-ouest, parfaite pour profiter des beaux jours et des couchers de soleil. Cet espace convivial peut être aisément repensé pour créer une grande pièce à vivre ouverte selon vos envies. La cuisine et le salon offrent de belles possibilités d'aménagement pour répondre aux attentes actuelles en matière de confort et de modernité.

L'espace nuit se compose de trois chambres confortables, accompagnées d'une vaste salle de bains, offrant un cadre idéal pour toute la famille. En rez-de-jardin, une quatrième chambre avec sa salle d'eau

apporte un espace indépendant supplémentaire, parfait pour accueillir famille, amis ou envisager un espace professionnel.

La maison dispose également d'une dépendance de type maison d'amis, accessible directement depuis l'intérieur, constituant un véritable atout pour recevoir en toute autonomie ou développer un projet personnel.

Côté annexes, vous profiterez d'un garage double ainsi que de nombreuses pièces en sous-sol, idéales pour le stockage, un atelier ou encore l'aménagement d'espaces complémentaires selon vos besoins.

À l'extérieur, le terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup>, entièrement plat et arboré, offre un cadre verdoyant et intimiste, sans aucun vis-à-vis. Véritable havre de paix, il accueille une grande piscine équipée d'un abri, vous permettant d'en profiter sur une large période de l'année, en toute sérénité.

La qualité de son environnement, son parc exceptionnel et sa vue panoramique font de cette propriété un bien rare sur le secteur, idéal pour les amateurs d'espace, de nature et de tranquillité.

Une opportunité à ne pas manquer pour concrétiser un projet de vie dans un cadre privilégié. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette maison.

165.82 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1964
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Equipée
Type Chauffage	Individuel
Eau chaude	Individuelle
Cheminée	Insert
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-17 10:31:30
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	217 kWh/m2 par an
Conso Energ	235.7 kWh/m2 par an
Surface terrain	3138 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3260€ et 4420€

Photos du bien



