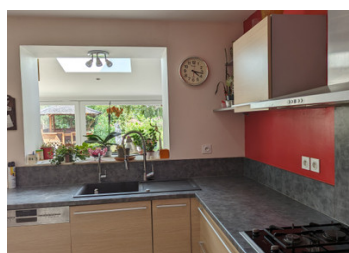


Aux portes de Lyon, maison 226 m avec option pour bâtiment 183 m amateurs d'autos sur terrain 1670 m



## INFORMATION

Ville:	Saint-Genis-Laval
Département:	Rhône
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	226 m <sup>2</sup>
Terrain:	1672 m <sup>2</sup>

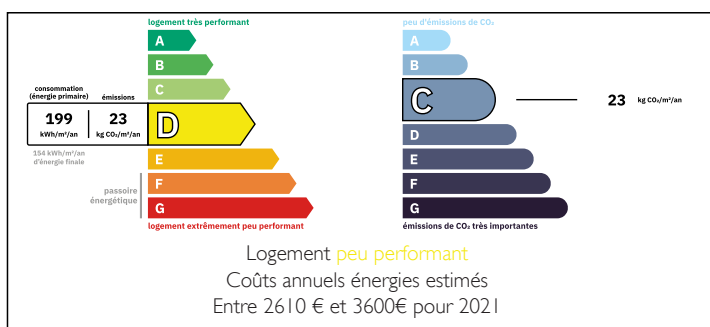
## RÉSUMÉ

Nichée au fond d'une impasse et à seulement deux minutes du centre de Saint-Genis-Laval, cette maison de 226 m<sup>2</sup> séduit par son emplacement privilégié et son terrain clos de murs de 1670 m<sup>2</sup>. Elle dispose de nombreuses dépendances avec un autre bâtiment attenant disponible à la vente de 183 m<sup>2</sup>, véritable atout pour collectionneurs ou passionnés de mécanique, avec la possibilité d'y aménager un atelier auto ou moto. Ce volume rare, si proche du centre-ville. Revenu locatif possible (10 K€ par an).

La maison offre une belle pièce de vie de 59 m<sup>2</sup>, une véranda de 30 m<sup>2</sup> ouverte sur le parc, trois chambres, un sous-sol semi-enterré et une salle de spa avec sauna et jacuzzi. le jardin entièrement paysagé bénéficie d'un très beau bassin avec de nombreux poissons

À proximité immédiate des commerces, écoles,...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Saint-Genis-Laval bénéficie d'un excellent réseau de transports et d'infrastructures scolaires. Depuis l'arrivée du métro B en 2023, les habitants peuvent rejoindre le centre de Lyon en moins de 10 minutes, grâce à la nouvelle station « Saint-Genis-Laval – Hôpital Lyon Sud » et son grand parc relais. La commune est également bien desservie par plusieurs lignes de bus TCL. Côté éducation, elle propose une offre complète avec plusieurs écoles maternelles et primaires, deux collèges (dont le collège Théodore Monod) et le lycée polyvalent Descartes, reconnu pour la qualité de son enseignement. Des établissements privés complètent cette offre, faisant de Saint-Genis-Laval un choix idéal pour les familles.

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1750 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES