



## Maison Vaulx En Velin

VAULX EN VELIN 69120

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DECINES**

218 avenue Jean Jaurès  
69150 DECINES

**0437421650**

## Maison Vaulx En Velin

Situé à Vaulx-en-Velin, cet ensemble immobilier rare à la vente développe un fort potentiel, aussi bien pour un projet familial que pour un investissement locatif. Implanté sur un terrain de 410 m<sup>2</sup>, il se compose d'une maison principale divisée en deux appartements indépendants ainsi que d'une maisonnette totalement indépendante, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement et d'exploitation.

La maison principale est actuellement organisée en deux logements distincts, répartis sur le rez-de-chaussée et l'étage. Chaque appartement dispose de ses propres espaces de vie comprenant séjour, cuisine, 2 chambres et pièces d'eau. Des travaux de rénovation sont à prévoir pour moderniser l'ensemble et révéler tout son potentiel. Toutefois, un point essentiel a déjà été traité : la toiture a été entièrement refaite en 2021.

La maisonnette indépendante, quant à elle, est en bon état général et habitable immédiatement. Elle bénéficie de prestations confortables telles que le double vitrage PVC, des volets bois et une climatisation réversible, assurant un cadre de vie agréable en toute saison. Elle représente une opportunité idéale pour loger un proche, créer un espace indépendant ou générer un revenu locatif.

Ce bien offre la possibilité de créer trois logements totalement indépendants avec entrées séparées : une maisonnette de type T2 ainsi que deux appartements de type T3 dans la maison principale. Chaque logement peut bénéficier de sa propre solution de stationnement, ce qui constitue un atout rare et recherché pour un projet locatif.

Les annexes constituent un véritable atout pour ce bien. Vous profiterez de deux grands garages d'environ 50 m<sup>2</sup> chacun : un garage en sous-sol sous la maison principale, idéal pour le stationnement ou le stockage, ainsi qu'un second garage au rez-de-chaussée, offrant de multiples possibilités (atelier, espace professionnel ou stationnement supplémentaire).

Ce bien s'adresse aussi bien à une famille souhaitant réunir les deux appartements pour créer une grande habitation principale tout en conservant la maisonnette, qu'à un investisseur désirant exploiter plusieurs lots distincts dans un secteur porteur.

Le bien bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate des commerces, des écoles et de toutes les commodités du quotidien. La maison se situe à seulement 5 minutes à pied du futur tramway T9, qui reliera Vaulx-en-Velin La Soie à Charpennes, facilitant ainsi vos déplacements vers Lyon et son agglomération. Les axes routiers à proximité facilitent également les déplacements. Un secteur dynamique et recherché, offrant un cadre de vie pratique et un réel potentiel de valorisation.

Bien proposé en exclusivité par Guy Hoquet Décines.

152 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1936
Fenêtres	Simple et double vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert

Nombre garages/Box	2
Date ERP	2026-04-15 18:59:49
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	274 kWh/m2 par an
Conso Energ	524 kWh/m2 par an
Surface terrain	410 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4980€ et 6780€

**Logement à consommation énergétique excessive**

---

## Photos du bien

