



Pollionnay - Villa d'architecte de 260 m<sup>2</sup> - 4 suites - 1 Family room - Piscine -  
Garage - Jardin de 2500 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 1 370 000 €

---

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 - POLLIGNONAY. Villa familiale de 260 m<sup>2</sup> environ conçue par un architecte en 2011, sur jardin paysagé et arboré de 2500m<sup>2</sup> au calme et sans vis à vis.

Composée en rez de jardin d'une vaste pièce de vie de 80 m<sup>2</sup> (plafond cathédrale, baies vitrées, cheminée contemporaine), donnant sur des terrasses couvertes, (pergola bio-climatique), une cuisine aménagée et équipée avec cellier attenant, une master suite parentale de 30 m<sup>2</sup>.

A l'étage trois suites et une family room.

Au sous-sol, un espace de 60 m<sup>2</sup> est dédié au sport, détente et espace cinéma - musique.

Cave à vin aménagée.

Garage de 75 m<sup>2</sup>.

Le terrain idéalement exposé avec vue exceptionnelle vous permettra de profiter de différents espaces arborés, d'une piscine 11 x 4 m chauffée avec volet roulant immergé et de son spa.

Chauffage par pompe à chaleur avec diffusion par le sol et climatisation réversible dans toute la maison.

Cadre de vie, prestations et confort sont les atouts de ce bien unique. Honoraires à la charge du vendeur - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 5,000 €/an - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2023 : 1550€ ~ 2070€ - Pascal GORSE - Agent commercial - EI - RSAC Lyon 821691276

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien:	Maison	Surface:	260.0 m <sup>2</sup>	Terrain:	-
Charges:	5 000 €	Périodicité des charges:	0 €	Ascenseur:	-
Piscine:	-	Nombre de lots:	-	Taxe foncière:	2 035 €
Parking:	-	Compléments de loyer:	-	NB de pièces:	7 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 117kWh/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 1 550 € et 2 070 €

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