



*Villa des Vignes*

LYON 9<sup>e</sup>

## PRÊT À VIVRE !

Entre l'île Barbe et Saint-Cyr au Mont d'Or, au nord du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, VILLA DES VIGNES est une nouvelle adresse confidentielle composée de 5 maisons au style épuré.

Signée VALDOLY IMMOBILIER, cette réalisation immobilière à taille humaine est un véritable havre de paix.

Dans une impasse à l'abri des regards et en lisère d'un verger et de quelques vignes, VILLA DES VIGNES offre un environnement calme et verdoyant pour s'épanouir en famille.



# exclusif

# INTÉRIEURS FONCTIONNELS

L'architecture est résolument moderne avec des lignes pures. L'agencement intérieur des maisons se veut fonctionnel, ouvert et adapté au mode de vie d'aujourd'hui. Pour un confort phonique et thermique, les constructions sont conformes aux dernières réglementations.

# moderne

## MAISONS 4 PIÈCES AVEC JARDIN ET GARAGE EXPOSITION SUD

VILLA DES VIGNES



Chaque maison offre une intimité dans un écrin végétal et bénéficie d'un garage fermé et d'un extérieur d'une superficie maximum de 280 m<sup>2</sup>. Leur orientation Sud permet de profiter d'un ensoleillement optimal.

Les superficies des maisons varient de 93 à 107 m<sup>2</sup>, réparties sur 2 niveaux. La pièce de vie, largement ajourée de baies vitrées, est ouverte sur le jardin et baignée de lumière.

- | HAMEAU FERMÉ ET SÉCURISÉ
- | MENUISERIES EN ALUMINIUM
- | VOILETS ROULANTS À COMMANDE CENTRALISÉE
- | PORTE DE GARAGE MOTORISÉE
- | TERRASSE EN DALLE CÉRAMIQUE
- | JARDIN VÉGÉTALISÉ ET PISCINABLE\*

\*Voir lot correspondant.



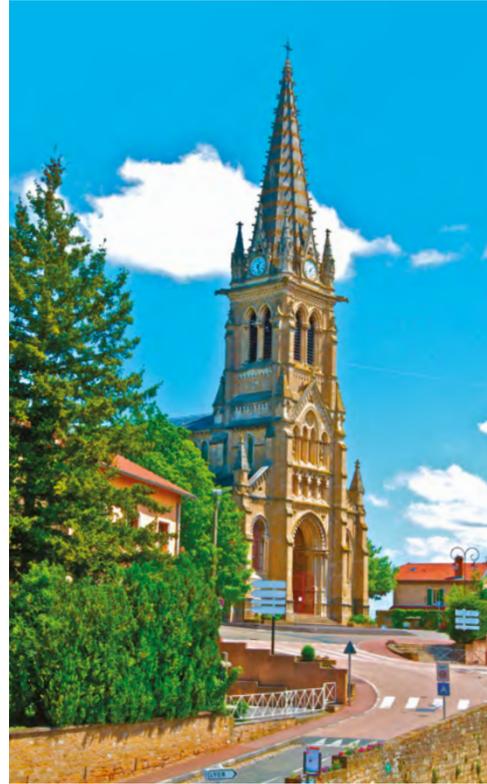
## PRESTATIONS DE QUALITÉ

- | CHAUDIÈRE GAZ INDIVIDUELLE ET CHAUFFAGE AU SOL
- | SALLE DE BAIN ÉQUIPÉE
- | CARRELAGE GRÈS CÉRAME GRAND FORMAT 60X60 CM
- | PARQUET MASSIF CONTRECOLLÉ



# ENTRE L'ÎLE BARBE ET ST-CYR-AU-MONT-D'OR

A quelques minutes de la Presqu'île lyonnaise, Saint-Rambert est un lieu de vie idéal pour concilier travail et vie de famille. Entre les bords de Saône et les renommés Mont d'Or, la situation géographique de la VILLA DES VIGNES offre aux habitants une expérience inédite entre nature, urbanisme et patrimoine architectural.



VILLA DES VIGNES



## POSITIONNEMENT IDÉAL



À 350 m : BUS ligne 31 direction St Rambert < Gare de Vaise < Vieux Lyon < Perrache

À 400 m : INTERMARCHÉ

À 500 m : ECOLE MATERNELLE ALPHONSE DAUDET

À 2 km : CENTRE BOURG

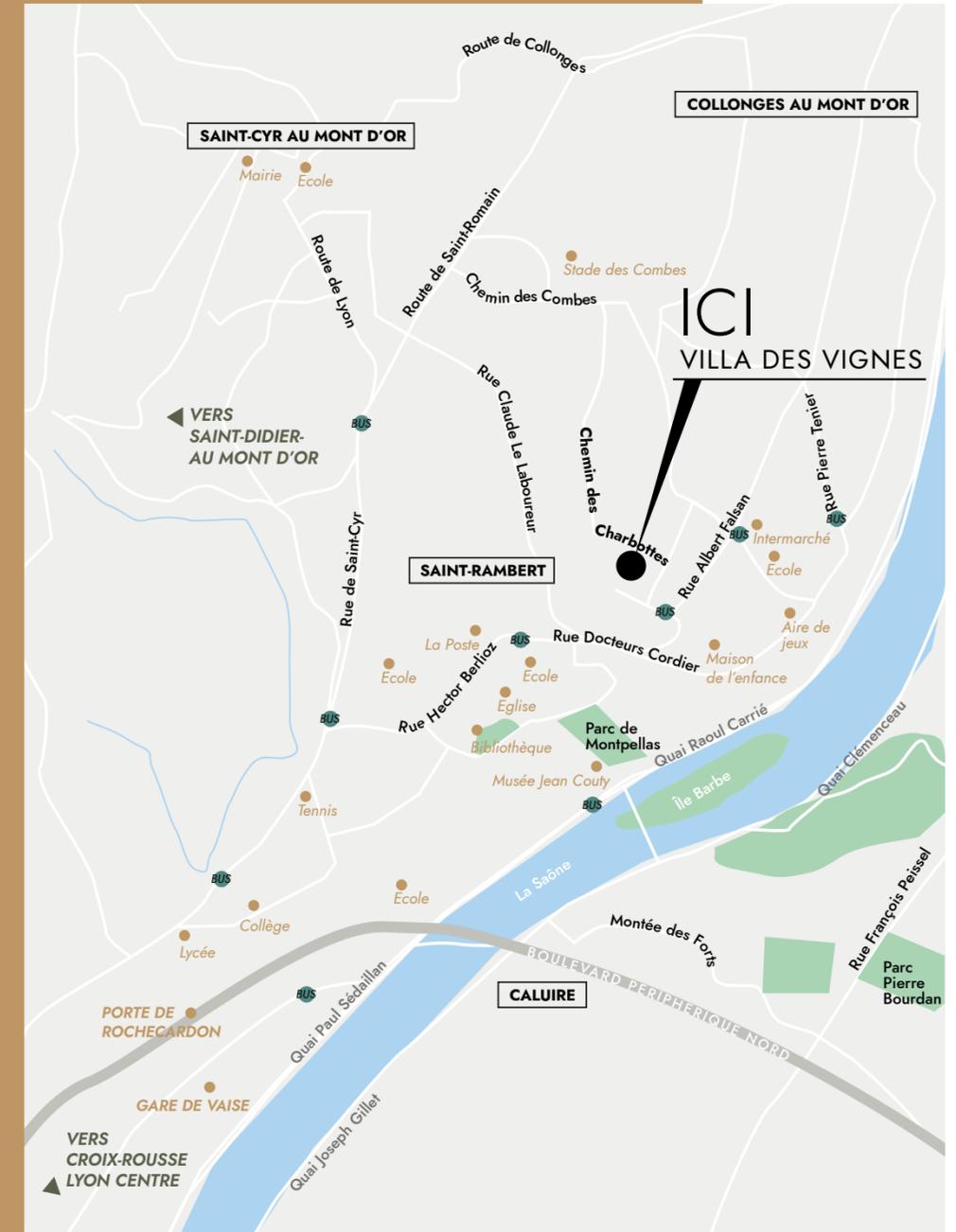
À 2 km : SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

À 3 km : COLLONGES AU MONTD'OR

À 5 km : PÉRIPHÉRIQUE (PORTE DE ROCHECARDON)

À 5 km : GARE DE VAISE

78-80 CHEMIN DES CHARBOTTES



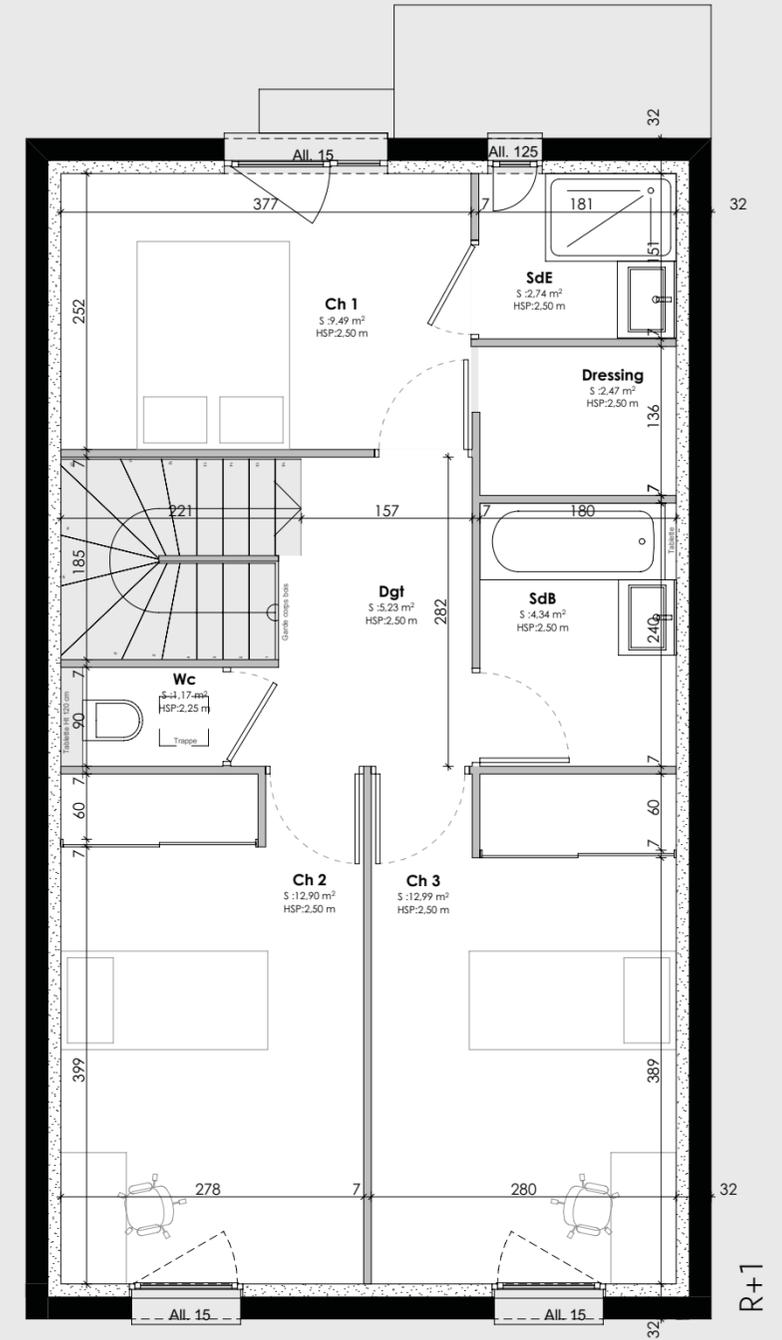
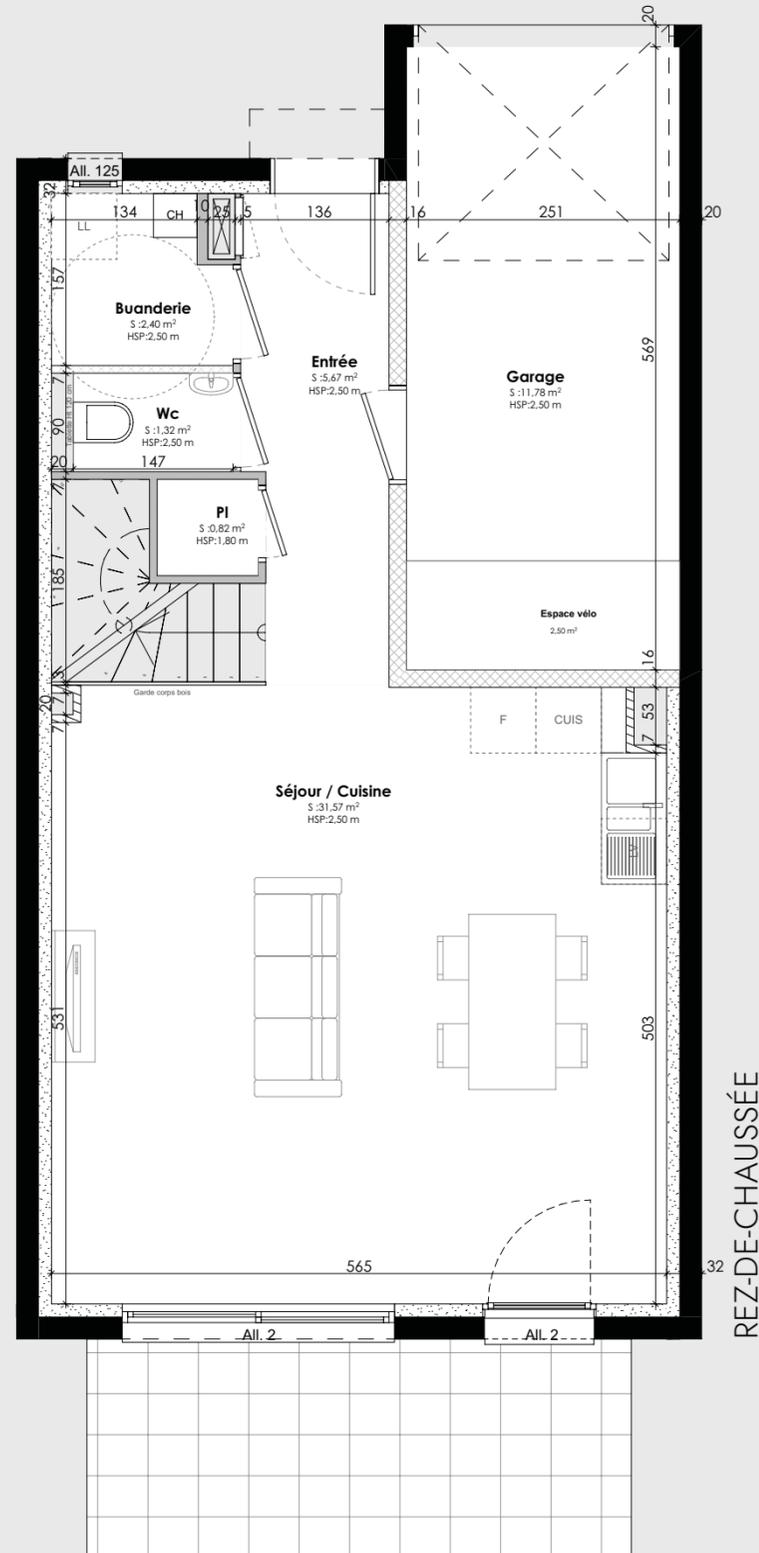
# mobilité

# lieu de vie

VILLA DES VIGNES



MAISON 4 PIÈCES  
DE 93 M<sup>2</sup>  
3 CHAMBRES

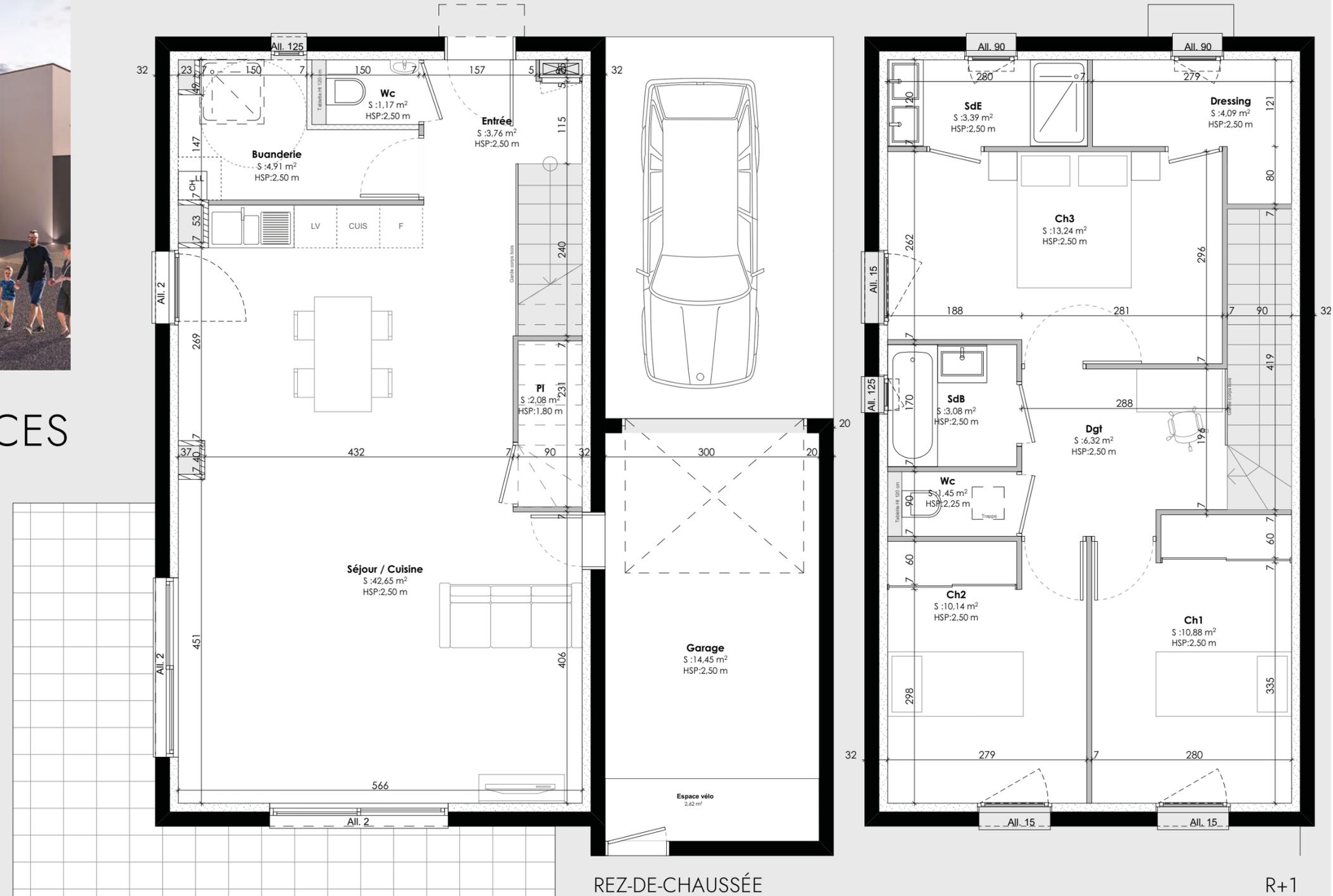


# lieu de vie

VILLA DES VIGNES



MAISON 4 PIÈCES  
DE 107 M<sup>2</sup>  
3 CHAMBRES



# PLAN MASSE Villa des Vignes





*Marie Mathieu*  
IMMOBILIER

**MARIE MATHIEU**  
Consultante en immobilier  
Transaction neuf et ancien

**06 40 82 31 09**  
marie.mathieu@mm-immobilier.com  
LYON

valdoly-immo.fr  
04 74 68 49 52

