



## dernier étage -Duplex toit terrasse- garage double -vue

LYON 69009

**699 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## dernier étage -Duplex toit terrasse- garage double -vue

Votre agence Guy Hoquet, vous propose à la vente ce bien unique sur notre secteur, au dernier étage, un duplex dans l'esprit « maison » sur les toits d'une copropriété de haut standing au pied du métro.

Ce bien lumineux disposant d'un séjour cathédrale vous offre des prestations haut de gamme avec 3 espaces extérieurs dont une terrasse de plus de 60m<sup>2</sup> donnant sur le Parc Montel, un bel espace arboré au sein de notre quartier de Valmy.

Une fois arrivée au dernier étage qui vous est entièrement dédié, vous pourrez entrer directement dans ce fameux séjour avec salon et salle à manger attenant à ses extérieurs privés.

Depuis le séjour, vous retrouverez une cuisine indépendante récente et équipée ainsi qu'un dégagement amenant à l'espace nuit de ce duplex.

L'espace nuit se compose de 3 chambres climatisée au rez-de-chaussée, deux salles d'eaux et deux WC, ainsi qu'une suite parentale.

Cette suite parentale est agencée en 3 espaces distincts, une chambre, une salle de bains privées ainsi qu'une loggia fermée vous permettant d'avoir un lieu intimiste et lumineux.

Depuis le séjour, vous pourrez rejoindre la mezzanine et son espace bureau et un second de lecture avec sa bibliothèque.

La mezzanine offre également une grande chambre supplémentaire avec des rangements ainsi qu'un accès à un grenier sous pente, très pratique.

L'appartement dispose également d'un espace pour une buanderie et d'un dressing.

Pour plus de confort, un garage double côte à côté en sous-sol complète ce bien.

Le bien a été bien entretenu grâce à de nombreux travaux, il dispose d'une climatisation réversible dans les chambres ainsi que d'autres éléments ajoutant des points forts à ce bien d'exception.

Cet appartement est à 2 minutes à pied des commerces et de la vie de quartier (supermarché, pharmacie, coiffeur, presse, médecins, restaurants) et de différents établissements scolaires de tout niveau.

Pour ce qui est des transports en commun, vous vous trouverez à 2 minutes à pied de la ligne de métro D desservant Vieux-Lyon, Bellecour, Saxe-Gambetta, Sans-Souci et Monplaisir-Lumière notamment. De nombreux bus sont également à disposition vous permettant de rejoindre le 6ème et le 4ème arrondissement très rapidement.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir la visite virtuelle de ce bien.

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements dans le but d'organiser une visite, contactez votre agence « Guy Hoquet Lyon » Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur simple demande.

149.52 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	6
Nombre étages	6
Dernier étage	Oui
Prestations / charges	- Entretien des communs - Ascenseur - Entretien des espaces verts
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	329
Charges annuelles (ALUR)	3720 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Surface séjour	43.61 m2
Année construction	1982
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2024-03-05 16:03:47
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2100€ et 2800€ au 01/01/2021

## Photos du bien









