



Plateau Croix-Rousse/Boulevard - Appartement familial en duplex -

LYON 69004

796 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse
69004 Lyon

0472074600

Plateau Croix-Rousse/Boulevard - Appartement familial en duplex -

Votre agence Guy Hoquet Lyon 4 forte de 25 ans d'expérience sur son marché immobilier Croix-Roussien, est fière de vous présenter ce bel appartement en duplex idéalement placé à quelques pas du Boulevard de la Croix-Rousse. et de toutes les commodités.

Situé au 2eme et 3eme étage d'une petite copropriété bien entretenue, ce vrai duplex de près de 152 m² au sol vous séduira par sa luminosité (grâce à sa triple exposition), son cachet et sa vue dégagée .

Au 2eme étage vous trouverez, une entrée, une spacieuse pièce de vie de 39 m² avec espace salle à manger, espace salon, et ouvrant sur le balcon sans vis à vis exposé Ouest.

Une cuisine indépendante équipée

Un premier coin-nuit indépendant composé de 3 belles chambres (10,95 m², 11,09m² et 14,92m² avec dressing), une salle de bain spacieuse avec douche et baignoire, un coin buanderie ainsi qu'un second WC.

Au 3eme étage accessible par le bel escalier du salon (métal et bois) , vous trouverez un bel espace détente/bureau/télé de près de 20 m², 2 chambres (13,12 m² et 11,50 m²), une salle de douche, un 3eme WC.

Les deux niveaux bénéficient d'accès séparés.

Ce bien rare à la vente de part son emplacement et ses volumes vous est vendu avec 3 caves en sous-sol. De plus pour le stationnement de votre voiture un garage (5 mn à pied) vous est proposé en supplément du prix.

N'hésitez pas à me contacter pour un e visite :
Elisabeth PORE : 06.64.09.81.91

144 m²

7 pièce(s)

5
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	3
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1 km
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	11
Charges annuelles (ALUR)	1700 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	39 m2
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	3
Nombre de balcons	1
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2023-09-25 22:46:01
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	235 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Croix-Rousse - duplex- cachet - vue dégagée- 5 chambres- 2 salles de bains- balcon

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien







TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIÈCE AU SENS LOI CARREZ

PARTIES DE L'IMMEUBLE BÂTIS VISITÉES	SUPERFICIE PRIVATIVE AU SENS CARREZ	Surface au sol	COMMENTAIRES
Appartement - Entrée	1,68	1,93	Embrasure de porte(s)
Appartement - Wc	1,77	1,77	
Appartement - Salon	35,62	39,28	Embrasure de porte(s)/Fenêtres/ Hauteur de moins de 1,80
Appartement - Cuisine	7,99	7,99	
Appartement - Dégagement	4,42	4,42	
Appartement - Chambre 1	10,63	10,95	Embrasure de fenêtre(s)
Appartement - Chambre 2	14,92	14,92	Embrasure de fenêtre(s)
Appartement - Chambre 3	10,84	11,09	Embrasure de fenêtre(s)
Appartement - Lingerie	3,65	3,65	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
Appartement - Wc 2	0,74	0,74	
Appartement - Sdb	3,94	3,94	
Appartement - Dégagement 2	16,63	19,4	Surface de marche/ Embrasure fenêtre
Appartement - Chambre 4	13,12	13,38	Embrasure de fenêtre(s)
Appartement - Chambre 5	11,5	11,5	
Appartement - Sdb 2	2,83	2,83	
Appartement - Entrée 2	1,9	2,15	Embrasure de porte(s)
Appartement - Wc 3	1,36	1,36	

