



## LYON 1er - APPARTEMENT FAMILIAL EN DUPLEX

LYON 69001

**480 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## LYON 1er - APPARTEMENT FAMILIAL EN DUPLEX

Votre agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de ses 27 années d'expérience sur le marché immobilier Croix-Roussien est fière de vous présenter ce véritable duplex familial de plus de 128 m<sup>2</sup> dont 84.69 m<sup>2</sup> loi carrez.

Situé au 2eme et 3eme étage avec ascenseur d'un immeuble ancien vous serez séduites par son cachet et ses volumes.

Il s'organise ainsi :

Au 1er niveau, une pièce de vie bénéficiant d'une belle hauteur avec plafonds à la française.

Un cuisine indépendante ( US possible) .

Une salle de bain avec WC.

En mezzanine , 2 espaces pouvant être utilisés comme coin-nuit supplémentaire, salle de jeu ou bureau.

A l'étage supérieur vous trouverez 3 chambres avec mezzanine, une salle de bain.

Une pièce en second jour avec mezzanine contiguë à la 3eme chambre .

Chauffage individuel au gaz.

Taxe foncière :819 euros

N'hésitez pas à me contacter au 06 64.09.81.91

elisabeth.pore@guyhoquet.com

Elisabeth PORE N°RSAC 939 028 353 R.S.A.C. Lyon

86.78 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	2
Nombre étages	5
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	28
Charges annuelles (ALUR)	1600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	24.58 m2
Jardin	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Nombre de caves	2

Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-01-03 00:33:49
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	151 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

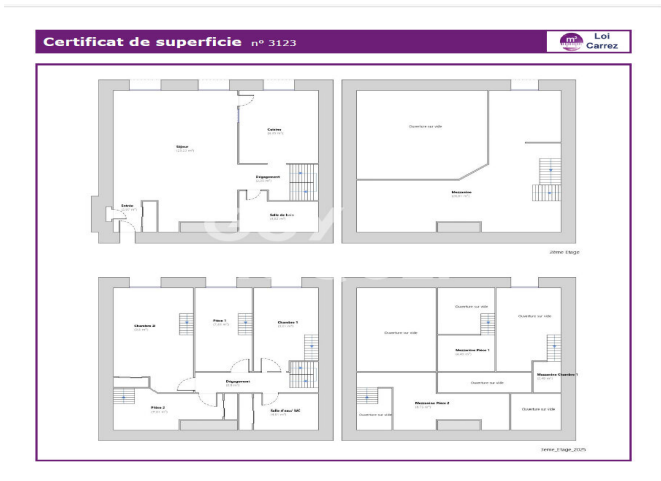
DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







**Certificat de superficie** n° 3123

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **03/01/2025**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
 Liste des pièces non visitées : **Néant**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Accompagnateur**  
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties	Superficie privative au sens Carrez	Surface accessoires	Commentaires
2ème étage - Entrée	2,97	0	
2ème étage - Séjour	23,27	0,66	Embrasure de fenêtre(s)
2ème étage - Débarquement	2,05	0	
2ème étage - Cuisine	6,35	0,33	
2ème étage - Salle de bain	4,73	0	Emprise chaudière
3ème étage - Mezzanine	0	20,61	Gaine Technique, Hauteur de moins de 1,80m
3ème étage - Débarquement	2,8	0	
3ème étage - Chambre 1	9,01	0	Hauteur de moins de 1,80m
3ème étage - Mezzanine Chambre 1	0	2,49	Escalier, Embrasure de fenêtre(s), Hauteur de moins de 1,80m
3ème étage - Pièce 1	7,43	0	Escalier, Embrasure de fenêtre(s)
3ème étage - Mezzanine Pièce 1	0	4,43	Hauteur de moins de 1,80m
3ème étage - Chambre 2	9,5	0,25	Embrasure de fenêtre(s)
3ème étage - Pièce 2	7,01	0	Gaine Technique, Escalier
3ème étage - Mezzanine Pièce 2	0	8,75	Hauteur de moins de 1,80m
3ème étage - Salle d'eau/ WC	4,81	0	Gaine technique
Sous-Sol - Cave Lot 18 et 19	0	10,17	

Superficie privative en m<sup>2</sup> de ou des lot(s) :  
**Surface loi Carrez totale : 84,69 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quatre mètres carrés soixante-neuf)**  
**Surface accessoires totale : 53,66 m<sup>2</sup> (cinquante-trois mètres carrés soixante-six)**

Fait à LYON, le 03/01/2025  
 Par : Murié Dylan