



## T4Bis- Dernier étage avec ascenseur - Proximité Pont Churchill et Tête d'Or

LYON 69004

**419 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## T4Bis- Dernier étage avec ascenseur - Proximité Pont Churchill et Tête d'Or

Votre Agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de 26 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous présenter ce charmant appartement Canut.

Idéalement situé au pied du quartier prisé de la Croix-Rousse et face au majestueux parc de la Tête d'Or, cet appartement duplex en dernier étage avec ascenseur vous séduira par son cachet et son potentiel.

D'une superficie totale de 150 m<sup>2</sup> (106 m<sup>2</sup> Loi Carrez), il offre de beaux volumes et une hauteur sous plafond généreuse. Le premier niveau se compose d'un spacieux séjour baigné de lumière avec vue imprenable sur le Rhône, d'une cuisine indépendante (pouvant être ouverte sur le séjour), de deux chambres, d'une salle d'eau et d'un WC séparé.

À l'étage, d'anciens combles aménagés accessibles indépendamment depuis le 5ème étage, offrent 55,88 m<sup>2</sup> au sol (16,45 m<sup>2</sup> Carrez). La hauteur sous plafond limitée en fait un espace idéal à imaginer selon vos besoins : chambres d'enfants, grande suite parentale, bureau, coin détente ou même atelier.

Une cave et un grenier complètent ce bien au charme Canut préservé.

Vous trouverez au pied de l'immeuble plusieurs lignes de bus (accès direct à Hôtel de Ville en 6 minutes, La Part Dieu en 15minutes) et une station Vélov' à proximité, facilitant vos déplacements dans toute la

ville.

Possibilité d'acquérir un garage double à deux pas de la résidence, en supplément.

Contactez-moi pour une visite au 06.81.21.11.73

anaelle.ray@guyhoquet.com

Anaëlle RAY - N°RSAC 884915968, agent commerciale en immobilier

150.3 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	45
Charges annuelles (ALUR)	850 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	46.6 m2
Jardin	Non
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1

WC	2
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Garage Double
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	276 kWh/m2 par an

---

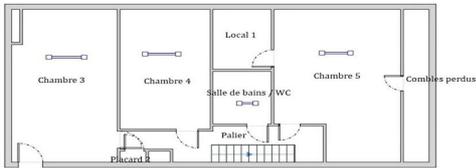
## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

### Photos du bien



Etage 5 - Appartement

