



## Centre Charbonnières Les Bains - T3bis - 100 m<sup>2</sup> - Terrasse 20m<sup>2</sup> - Garage

CHARBONNIERES LES BAINS 69260

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Centre Charbonnières Les Bains - T3bis - 100 m<sup>2</sup> - Terrasse 20m<sup>2</sup> - Garage

Situé en plein coeur de Charbonnières-les-Bains, cet appartement traversant de 100 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage sur 4 d'une résidence de standing offre un cadre de vie idéal.

L'appartement se compose d'une entrée avec rangements, d'une cuisine indépendante équipée et d'un grand séjour double lumineux. Grâce à ses trois portes-fenêtres, cette pièce de vie s'ouvre sur une spacieuse terrasse de 20 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest, idéale pour profiter du soleil. L'espace nuit comprend deux chambres avec placards, dont une avec salle de bains privative, une salle d'eau moderne et deux WC séparés. Une troisième chambre peut être créée facilement selon vos besoins.

Entièrement rénové avec des matériaux de qualité, ce bien allie charme et confort moderne. Il dispose de double vitrage, de volets roulants électriques, d'un store banne, ainsi que de sols en marbre Botticino et parquet.

Vous profiterez d'un environnement calme et verdoyant, tout en étant à proximité immédiate des commerces, restaurants, écoles et transports. La gare TER, accessible à pied, permet de rejoindre Lyon rapidement, ajoutant un véritable atout à cet emplacement recherché.

À quelques minutes, le parc de Lacroix-Laval vous offre un véritable havre de verdure avec ses vastes espaces boisés, ses sentiers de promenade et ses équipements de loisirs, idéal pour des moments de

détente en pleine nature.

Pour compléter ce bien, vous bénéficierez d'une cave et d'un garage fermé en sus (20 000€), offrant des solutions de stockage et de stationnement appréciables dans ce secteur. Une opportunité rare à ne pas manquer pour vivre dans un cadre privilégié, entre nature et dynamisme urbain. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite !

100 m²

4 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Exposition   | Sud-ouest                         |
| Etage  | 3                                 |
| Nombre étages  | 4                                 |
| Distance Commerces                                   | 0.5 km                            |
| Accès Gare   | 10 min                            |
| Bien en copropriété                                  | Oui                               |
| Nb Lots Copropriété                                  | 16                                |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 2720 €                            |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours         |
| Salle(s) de bains                                    | 1                                 |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                                 |
| WC   | 2                                 |
| Cuisine  | Indépendante, aménagée et équipée |
| Type Chauffage                                       | Individuel                        |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Mode Chauffage         | Gaz               |
| Etat intérieur         | Très bon          |
| Nombre de caves        | 1                 |
| Nombre de balcons      | 1                 |
| Nombre de terrasse     | 1                 |
| Type de Stationnement  | Garage Fermé      |
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 109 kWh/m2 par an |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---