



## Appartement triangle d'OR dernier étage - climatisation -jardin partagé

LYON 69006

**360 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Appartement triangle d'OR dernier étage - climatisation - jardin partagé

Votre Agence Guy Hoquet Lyon4 forte de ses 26 ans d'expérience sur son marché immobilier Lyonnais est fière de vous présenter ce bel appartement dans le 6<sup>ème</sup>.

Vous êtes en recherche de calme absolu et de volumes généreux en pleine ville, cet appartement est fait pour vous !

Immeuble sur son terrain

L'appartement se situe en coeur d'îlot, il donne exclusivement sur un jardin intérieur joliment agrémenté et est exposé au Sud .

D'une surface bien optimisée, il dispose d'une entrée avec placard permettant d'accéder directement au séjour. La pièce de vie est spacieuse (38m<sup>2</sup>) et lumineuse grâce à ses nombreuses fenêtres et agrémentée d'un coin cuisine séparé par un bar et d'une climatisation. La hauteur sous plafond, pouvant atteindre 3,13 mètres, ainsi qu'une poutre apparente apportent un cachet certain à l'espace.

Les deux chambres sont de bonne taille, 12 et 13 m<sup>2</sup> et là encore, la hauteur sous plafond leur confère un volume généreux. Dotées de vélux automatisés, elles sont bien éclairées.

La salle de bains est fonctionnelle et les toilettes sont séparées.

L'appartement est en très bon état et sa performance énergétique qualitative grâce notamment au double vitrage en place.

La copropriété est bien entretenue et il n'y a pas de projet de travaux lourds à venir. La façade a été ravalée récemment, la chaudière collective gaz est également récente. Le chauffage est collectif, mais la répartition individualisée. L'eau chaude et l'eau froide sont aussi individualisées mais incluses dans les charges.

A moins de 5 minutes à pied du métro a (Foch ou Masséna), à proximité immédiate des commerces, des écoles renommées et du Parc de la Tête d'Or, il offre une qualité de vie rare et recherchée.

En résumé, confort, calme, espaces à proximité de tout ! une opportunité à ne pas laisser passer.

chauffage gaz collectif + eau chaude 2000€/an

clim réversible

TF: 928€/an

local vélo

cave

Anne Monard Bretin 06 09 50 26 08

anne.bretin@guyhoquet.com

73.76 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	2
Nombre étages	2
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	2.5 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	10
Charges annuelles (ALUR)	2000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	35 m2
Jardin	Oui
Année construction	1980
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Accès handicapés	Non

Date ERP 2025-04-04 21:55:19

Diagnostic Energétique Oui

Conso Energ 246 kWh/m2 par an

Ce qu'on aime agence le quartier le calme le soleil l emplacement proche de tout

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1578€ au 04/04/2025

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1350€ et 1578€ au 04/04/2025

## Photos du bien







