



Appartement Familial-garage-terrasses-cave - Proche Ombrosa école internationale ligne bus

LYON 69004

513 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse
69004 Lyon

0472074600

Appartement Familial-garage-terrasses-cave -Proche Ombrosa école internationale ligne bus

Votre agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de ses 26 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous présenter

cet appartement T5 de 113 m² Carrez, environ avec double terrasse de 13 M2 EST et 6 M² Ouest dans un immeuble très bien entretenu avec gardien, Parc clos et arboré.

Proche du centre Lyon plage, commerces à 5 minutes à pied, Epicerie, presse tabac, primeur, coiffeur, Restaurant fond Rose de Bocuse, le jeudi un marché local en fin de journée dans le même espace.

Ligne de bus à 5 minutes à pied.

-Cet appartement traversant bénéficie d'une exposition exceptionnelle traversant EST / ouest, offrant ainsi une luminosité optimale à toute heure de la journée. Il a été entièrement rénové avec des prestations de qualité, et propose de très beaux volumes.

Il se compose de :

Une belle entrée qui dessert,

-une cuisine indépendante, meublée et équipée, avec un espace cellier ouvert sur une terrasse.

-un salon séjour double lumineux donnant sur l'extérieur (possibilité de créer une 4^{ème} chambre),

- 3 grandes chambres confortables, avec placards

-Une salle de bains avec meuble grande vasque et un espace
buanderie

-Une salle d'eau, avec WC

Un WC indépendant - de nombreux rangements.
Deux terrasses bien exposées, idéales pour profiter des extérieurs.
Ce bien allie le charme de l'ancien (hauteur sous plafond, volumes) et le confort moderne : double vitrage, volets roulants, chauffage individuel électrique, gardien, parc arboré, résidence bien entretenue.
Un bien rare, à la configuration familiale, idéal pour allier espace, lumière, et calme, tout en restant proche des commodités.

Taxe foncière : 2200€
Charges de copropriété : 2 600€/an comprenant eau froide, le gardien, les espaces verts.
la production d'eau chaude est par un cumulus individuel
chauffage électrique individuel

Un garage (PMR) en plus du prix pour 35 000€

À visiter sans tarder !
Contactez Anne Monard Bretin au 06 09 50 26 08
anne.bretin@guyhoquet.com

113 m²

5 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	1
Nombre étages	5
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1 km
Distance Train	4.5 km
Accès Bus	3 min
Accès Ecole	5 min
Charges forfaitaires	2600 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	72

Charges annuelles (ALUR)	2600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	35 m2
Jardin	Oui
Année construction	1986
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1

Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageSimple,GarageFerme,SousSol
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2025-04-16 14:08:21
Diagnostic Energétique	Oui

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1500€ au 04/08/2026

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1800€ et 2100€ au 04/08/2026

Photos du bien





