



## Croix-Rousse, T3 transformable T4, secteur Henon, avec garage

LYON 69004

**375 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**04 72 07 46 00**

## Croix-Rousse, T3 transformable T4, secteur Henon, avec garage

Votre agence Guy Hoquet Lyon Croix-Rousse, forte de ses 27 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous présenter ce grand T3 de 91,02 m<sup>2</sup> Carrez (possibilité T4), situé dans l'un des secteurs les plus recherchés de la Croix-Rousse.

Situé au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur d'une copropriété bien entretenue, cet appartement offre de beaux volumes et un fort potentiel d'aménagement, idéal pour une famille ou pour un projet de réorganisation des espaces.

Il se compose d'un double séjour lumineux orienté plein sud, offrant un agréable espace de vie et la possibilité de créer une troisième chambre, d'une cuisine meublée indépendante, de deux grandes chambres (16,42 m<sup>2</sup> sur cour et 15,16 m<sup>2</sup> sur rue), d'un dressing, d'une salle de bains et d'un WC indépendant.

L'appartement bénéficie également d'un grand balcon de 12,81 m<sup>2</sup> Carrez, permettant de profiter d'un extérieur appréciable pour les beaux jours.

Le bien comprend également une cave, idéale pour le stockage.

Un garage fermé est disponible en sus du prix (34 000 €), un véritable atout dans ce secteur recherché.

Des travaux de rénovation sont à prévoir, offrant l'opportunité de repenser les espaces et de moderniser l'appartement selon vos envies afin d'exploiter pleinement son potentiel.

Charges ALUR : 2 652 € / an (entretien des parties communes, jardin commun, eau froide, gardienne).

Situation privilégiée sur la Croix-Rousse, secteur Hénon / Parc Popy : à environ 5 minutes à pied de la station de métro Hénon, permettant de rejoindre rapidement le centre-ville et les principaux quartiers lyonnais. Le quartier bénéficie également d'un environnement commerçant et dynamique, avec boulangeries, restaurants, commerces de proximité et marchés accessibles à pied.

La proximité de nombreux établissements scolaires et d'espaces verts, dont le parc Popy, offre un cadre de vie agréable et recherché.

N'hésitez pas à me contacter pour organiser une visite au 06.67.05.29.86 !

Marine Deuez  
RSAC Lyon 989 340 377

91.02 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	178 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre de caves	1
Etage	3
Dernier étage	Non
Nombre étages	6
Neuf - Ancien	Récent
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Année construction	1960
Salle(s) de bains	1

WC	1
Nb Lots Copropriété	45
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	2652 €

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1150€ et 1560€ au 01/01/2021

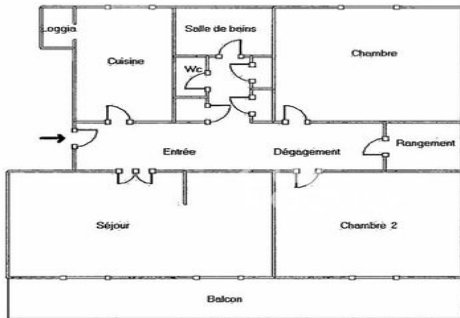
## Photos du bien







3ème Étage



Sous-Sol



Réz-de-jardin

