



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

LYON 69004

**375 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Croix-Rousse, T3 transformable T4, secteur Hénon, 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 au 3ème étage avec ascenseur, il se compose d'un double séjour orienté sud, d'une cuisine meublée, 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 .

Le bien comprend une cave. Un garage est également disponible en sus du prix (34 000€).

Des travaux de rénovation sont à prévoir pour ce bien.

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, desservant rapidement le reste de la ville ; accès facile aux transports en commun et aux principaux axes routiers. Quartier vivant et commerçant : boulangeries, restaurants, supérettes et marchés de proximité à quelques pas. Proximité de nombreux établissements scolaires et d'espaces verts, dont le parc Popy, offrant un cadre de vie agréable pour les familles.

N'hésitez pas à me contacter pour organiser une visite au 06 67 05 29 86 !

Marine Deuez  
marine.deuez@guyhoquet.com  
RSAC Lyon 989 340 377

91.02 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	3
Nombre étages	6
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	45
Charges annuelles (ALUR)	2652 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	27 m <sup>2</sup>
Jardin	Non
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Récent
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Meublée

Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre garages/Box	1
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	178.6 kWh/m <sup>2</sup> par an
Ce qu'on aime agence	Le quartier, la proximité des transports en commun et des commerces, les beaux volumes de l'appartement, la possible transformation en T4.

## 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



