



## Coup de coeur - Deux pièces lumineux avec grand balcon au coeur de la Croix-Rousse

LYON 69004

**299 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Coup de coeur - Deux pièces lumineux avec grand balcon au coeur de la Croix-Rousse

Votre Agence Guy Hoquet Lyon 4 forte de plus de 23 ans d'expérience sur son marché immobilier Lyonnais vous présente cet appartement T2 de 52.4 m<sup>2</sup> avec balcon de 12.5m<sup>2</sup>, idéalement situé rue de Cuire, en plein centre de la Croix-Rousse.

L'appartement, au sein d'une copropriété bien entretenue de 1997, séduit par sa luminosité et sa distribution fonctionnelle. Il se compose d'une agréable pièce de vie d'environ 24m<sup>2</sup>, d'une chambre confortable, d'une salle de bains, de WC séparé, ainsi que de nombreux rangements optimisant l'espace au quotidien.

Son véritable atout : un spacieux balcon de 12 m<sup>2</sup>, parfait pour profiter des beaux jours, recevoir ou créer un espace extérieur végétalisé.

Le bien dispose également d'une cave.

En complément, possibilité d'acquérir un garage fermé de 20 m<sup>2</sup> en sus du prix (40 000 €)

Un appartement idéal pour une résidence principale, un premier achat ou un investissement de qualité dans l'un des quartiers les plus prisés de Lyon.

À visiter sans tarder !

N'hésitez pas à me contacter au 06 34 69 17 01 pour organiser une visite !!

clara.le-normand@guyhoquet.com

Clara LE NORMAND N°RSAC 918 448 531

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

52.4 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	5
Nombre étages	6
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	105
Charges annuelles (ALUR)	1650 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1997
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre garages/Box	1
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	128 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	terrasse garage emplacement

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



