



CROIX-ROUSSE DERNIER ÉTAGE TRIPLEX ATYPIQUE AVEC FORT POTENTIEL

LYON 69004

249 900 € *

* 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 DERNIER ÉTAGE TRIPLEX ATYPIQUE AVEC FORT POTENTIEL

Votre agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de plus de 25 ans d'expertise sur le marché immobilier lyonnais, vous propose en exclusivité cet appartement en triplex, niché au dernier étage d'un immeuble idéalement situé rue Denfert-Rochereau, au coeur du très prisé quartier de la Croix-Rousse. Ce bien atypique d'une surface de 43,56 m² carrez (82,61 m² au sol), séduit immédiatement par sa configuration originale, sa luminosité exceptionnelle grâce à sa triple exposition, et son fort potentiel d'aménagement.

Dès l'entrée, vous découvrez au premier niveau une agréable pièce de vie traversante Sud-Nord avec cuisine ouverte sur le salon, offrant un espace convivial et fonctionnel, ainsi qu'un WC indépendant. À l'étage intermédiaire, une charmante chambre en mezzanine avec sa salle de bain crée un espace nuit cosy et intimiste.

Au dernier niveau, une seconde chambre avec sa propre salle de bain et WC garantit un confort optimal et une parfaite indépendance, idéale pour recevoir ou pour un projet locatif.

Ce bien offre également une opportunité rare : la possibilité de division en deux appartements distincts grâce à ses deux lots et ses deux entrées indépendantes. Un atout majeur pour un investissement ou un projet mixte habitation / location, permettant de créer: un appartement d'environ 30 m² carrez (50 m² au sol), et un second de 13,43 m² carrez (33,33 m² au sol).

Les atouts qui font la différence :

- Dernier étage sans vis-à-vis
- Appartement lumineux et traversant
- Toiture isolée et refaite il y a 2 ans
- Fort potentiel d'investissement avec division possible

Une cave complète ce bien.

Vous bénéficierez d'un emplacement recherché, à proximité immédiate des commerces, transports et toutes les commodités de la Croix-Rousse.

Charges de copropriété : 70 € / mois

Un bien rare sur le secteur, à visiter sans tarder !

Contactez-moi dès maintenant pour organiser une visite :

06 34 69 17 01

clara.le-normand@guyhoquet.com

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

82.61 m ²	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 sde
----------------------	------------	------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	9
Charges annuelles (ALUR)	820 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	1
Date ERP	2026-03-04 10:31:50
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	258 kWh/m2 par an
Conso Energ	490 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Luminosité - Dernier étage - Division lot

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1980€ et 2690€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien

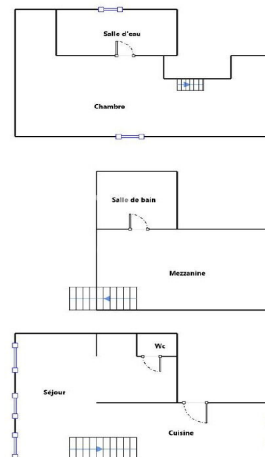




Photographie retouchée



Photographie retouchée





sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Cuisine	12,2	13,4	Hauteur inférieure à 1,80m sous escalier
Séjour	16,98	17,58	Embrasure de fenêtre(s)
Wc	0,95	0,95	
Mezzanine	0	11,2	Hauteur inférieure à 1,80m
Salle de bain	0	6,15	Hauteur inférieure à 1,80m
Chambre	9,25	27,8	Hauteur inférieure à 1,80m
Salle d'eau	4,18	5,53	Hauteur inférieure à 1,80m

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 43,56 m² (quarante-trois mètres carrés cinquante-six)
Surface au sol totale : 82,61 m² (quatre-vingt-deux mètres carrés soixante et un)