



Photographie retouchée

## T3/4 Closerie du Magnolia 80 m2

LYON 69004

**430 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon**0472074600**

## T3/4 Closerie du Magnolia 80 m2

Votre Agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de ses 26 ans d'expérience sur le marché immobilier Croix-Roussien, est fière de vous présenter ce superbe appartement T3, d'une superficie d'environ 82,22 m<sup>2</sup> au sol (80,24 m<sup>2</sup> Carrez). Ce bien idéalement situé à la Closerie des Magnolias, au 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, saura vous séduire par ses volumes et sa luminosité.

Vous découvrirez un vaste séjour de 44 m<sup>2</sup> exposé Est, baigné de lumière grâce à ses trois grandes fenêtres, avec cuisine ouverte offrant un espace de vie convivial, moderne et parfaitement adapté au quotidien. L'espace nuit se compose de deux chambres, dont une avec dressing, apportant un confort appréciable. Une salle de bain ainsi qu'un WC indépendant complètent l'ensemble.

L'appartement bénéficie de belles prestations et a été soigneusement entretenu.

Un garage double, en sus du prix, vient compléter ce bien.

Informations complémentaires :

Taxe foncière : 1 600 € (garage inclus)

Charges de copropriété : 574 € / trimestre

Double vitrage avec jalousie

Vous profiterez d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, des transports et de l'ambiance unique de la Croix-Rousse.

A visiter sans tarder !

N'hésitez pas à me contacter au 06 34 69 17 01

clara.le-normand@guyhoquet.com

Clara LE NORMAND N°RSAC 918 448 531

82.2 m²

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	4
Nombre étages	5
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	97
Charges annuelles (ALUR)	2300 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Est

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2026-04-07 20:35:47
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	93 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

Photos du bien





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
Séjour cuisine	44,01	44,76	Embrasure de fenêtre(s)
Dévoisement	4,63	4,63	
We	1,1	1,35	Surface surélevée
Salle de bain	3,16	3,16	
Chambre 1	12,27	12,55	Embrasure de fenêtre(s)
Chambre 2	13,33	13,58	Embrasure de fenêtre(s)
Dressing	1,74	2,19	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 80,24 m<sup>2</sup> (quatre-vingts mètres carrés vingt-quatre)**  
**Surface au sol totale : 82,22 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-deux mètres carrés vingt-deux)**

Fait à LYON 04, le 07/04/2026

Par : **TEXIER Thomas**



