



## A rénover - T3 possible T4 avec parking inclus dans le prix

LYON 69004

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## A rénover - T3 possible T4 avec parking inclus dans le prix

Votre agence GUY HOQUET Lyon 4, forte de 27 ans d'expertise sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous présenter ce bel appartement de 77,6 m<sup>2</sup> Carrez, idéalement situé sur le très recherché Plateau de la Croix-Rousse, à deux pas du parc de la Cerisaie et Popy, au sein d'une copropriété avec gardien et parking.

Situé au 6ème étage avec ascenseur, cet appartement lumineux bénéficie d'une agréable double exposition Nord-Ouest et d'une vue dégagée sur les monts. Il se compose d'un séjour spacieux, d'une cuisine indépendante entièrement équipée, d'un cellier pratique, de deux chambres parquetées, d'une salle de bains ainsi que d'un WC indépendant.

Atout rare : une cave et une place de parking privative est **COMPRIS** dans le prix.  
Soit valeur de l'appartement à 3688€/m<sup>2</sup>, la place de parking est valorisée à 15 000 euros.

Fonctionnel et évolutif, ce bien offre de nombreuses possibilités d'aménagement, notamment la création d'une troisième chambre et l'ouverture de la cuisine sur le séjour pour un espace de vie encore plus convivial.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, laissant libre cours à vos envies de personnalisation.

Un bien à fort potentiel, idéalement situé, à découvrir 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

78 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Etage	6
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	180
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1971
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Simple Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Ouest

Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre places parking	1
Gardien	Oui
Date ERP	2025-12-16 10:26:27
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	217 kWh/m2 par an
Conso Energ	220.9 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1370€ et 1870€

Photos du bien



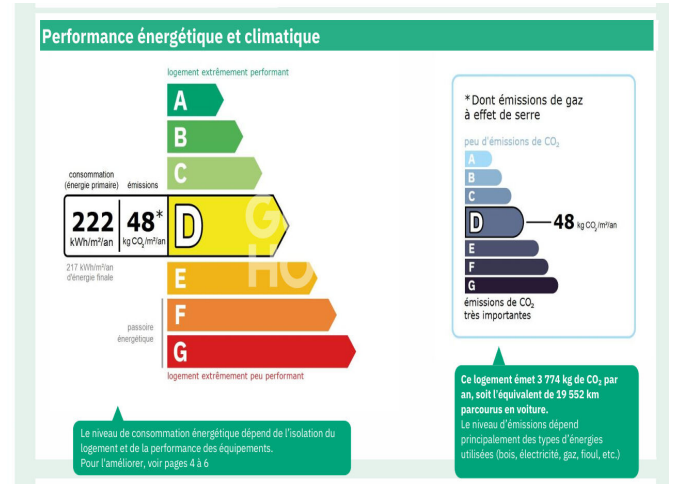


Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	10,38	10,38	
Pl 1	0,66	0,66	
Pl 2	0,95	0,95	
Wc	1,32	1,32	
Rgt	2,26	2,26	
Cuisine	10,77	10,77	
Séjour	16,69	16,69	
Ch 1	12,55	12,55	
Ch 2	15,26	15,26	
Pl 3	1,09	1,09	
SdB	5,67	5,67	

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

Surface loi Carrez totale : 77,60 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante)  
Surface au sol totale : 77,60 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Cave n°92	0	4,09	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

