



## LYON 4 - T1 meublé - COURS D'HERBOUVILLE - idéal investisseur ou premier achat

LYON 69004

**155 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## LYON 4 - T1 meublé - COURS D'HERBOUVILLE - idéal investisseur ou premier achat

Votre agence Guy Hoquet Lyon Croix-Rousse, forte de 27 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous présenter cet appartement T1 meublé de 30 m<sup>2</sup>, idéalement situé à proximité immédiate du parc de la Tête d'Or, dans un secteur recherché du 6<sup>e</sup> arrondissement, avec vue dégagée sur le Rhône et sans vis-à-vis.

Situé au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur d'une copropriété bien entretenue, cet appartement offre un cadre de vie agréable et lumineux, parfaitement adapté pour un investissement locatif, un pied-à-terre lyonnais ou un premier achat.

L'appartement se compose de :

- Une entrée avec placards, offrant un espace de rangement pratique
- Un séjour lumineux avec kitchenette équipée (plaques de cuisson, réfrigérateur et micro-ondes)
- Une salle de bains avec WC

L'appartement peut être vendu meublé, permettant une installation rapide ou une mise en location immédiate sans travaux ni aménagement supplémentaire. La cuisine pourra être remise au goût du jour, offrant un beau potentiel d'aménagement pour créer un espace à votre image.

Une cave vient compléter ce bien, offrant un espace de stockage supplémentaire particulièrement

appréciable au quotidien.

La situation de cet appartement constitue un véritable atout : à quelques minutes du parc de la Tête d'Or, des quais du Rhône et de nombreux espaces de promenade.

Taxe foncière : 704 €

Charges ALUR : 120 € / trimestre (entretien de la copropriété, ascenseur)

Chauffage individuel au gaz

À visiter sans tarder !

Marine DEUEZ

Inscrite au R.S.A.C. Lyon n°989 340 377

29.95 m<sup>2</sup>

1 pièce(s)

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	8
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	5 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	10 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	15 min
Provision sur charges	30 €
Dépôt de garantie	1130 €
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Kitchenette

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Nombre de caves	1
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	141 kWh/m2 par an
Conso Energ	165 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien

---



