



## T2 (ancien T3) Caluire Et Cuire limite Croix Rousse

CALUIRE ET CUIRE 69300

**235 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## T2 (ancien T3) Caluire Et Cuire limite Croix Rousse

Votre Agence Guy Hoquet Lyon 4 forte des ses 25 années d'expérience sur son marché immobilier est fière de vous présenter ce bel appartement à proximité de l'hôpital et du Parc de la Tête d'Or.

Situé au 2ème étage, vous apprécierez ses volumes et sa luminosité apportés par ses 3 grandes fenêtres traversant Sud-Nord. L'appartement, d'une superficie d'environ 61m<sup>2</sup> au sol et 53.26m<sup>2</sup> carrez se compose d'un séjour lumineux avec ses grandes fenêtres et sa hauteur sous plafond de plus de 3m50, d'une cuisine ouverte, d'une belle chambre, d'une salle de bain et d'un spacieux wc séparé. De nombreux rangements dans l'appartement.

Possibilité de rajouter une mezzanine au dessus de la cuisine pour créer une chambre d'appoint ou bureau ou de séparer le salon en 2.

Un vrai nid douillet à visiter sans tarder avec beaucoup de charme (cheminée, parquet)  
Idéal pour première acquisition ou investissement locatif.

Pas d'encadrement des loyers!!

Clara Le Normand 06 34 69 17 01 N°RSAC 918 448 531

60.98 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Exposition                                           | Nord-Sud                  |
| Etage                                                | 2                         |
| Nombre étages                                        | 3                         |
| Dernier étage                                        | Non                       |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 3                         |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1000 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin                                               | Non                       |
| Année construction                                   | 1957                      |
| Neuf - Ancien                                        | Ancien                    |
| Vis-à-vis                                            | Non                       |
| Fenêtres                                             | Double Vitrage            |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |
| WC                                                   | 1                         |
| Cuisine                                              | Américaine Amenagée       |
| Exposition Séjour                                    | Sud                       |
| Type Chauffage                                       | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                       | Gaz                       |

---

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Eau chaude             | Chaudière                        |
| Etat intérieur         | Bon                              |
| Cheminée               | Oui                              |
| Digicode               | Oui                              |
| Date ERP               | 2023-03-13 02:07:17              |
| Diagnostic Energétique | Oui                              |
| Conso Energ            | 230 kWh/m2 par an                |
| Ce qu'on aime agence   | Canut - luminosité - beau volume |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien

---



