



## T5- Croix Rouse - Gros cailloux - 2 lots possibilité division

LYON 69004

**480 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## T5- Croix Rouse - Gros cailloux - 2 lots possibilité division

Votre agence Guy Hoquet Lyon 4 forte de plus de 26 ans d'expérience sur son marché immobilier, est fière de vous présenter cet appartement familiale de 131.71m<sup>2</sup> (129 m<sup>2</sup> carrez) traversant E/O, baigné de lumière, en plein coeur de la Croix-Rousse, rue Belfort.

L'appartement se compose d'un séjour spacieux et lumineux avec cuisine ouverte, trois grandes chambres (entre 15.75m<sup>2</sup> et 23.76m<sup>2</sup>), une salle de bain et salle d'eau ainsi qu'un WC. Les chambres donnent sur une cour avec vue dégagée vous permettant d'avoir des nuits paisibles en plein coeur de la croix rousse.

Deux caves complètent le lot.

Le plus de l'appartement :

- \* Appartement lumineux et traversant donnant sur une cour au calme
- \* Des pièces avec de beaux espaces
- \* Deux lots sur le titre - possibilité de division de l'appartement pour en faire deux.
- \* Une annexe d'environ 8m<sup>2</sup> avec fenêtre complètent ce bien sur le même étage.

Travaux à prévoir. Copropriété bien entretenue.

Cet appartement familial est l'endroit idéal pour créer des souvenirs et partager des moments

inoubliables. Contactez-nous dès maintenant pour planifier une visite et découvrez comment cet espace exceptionnel peut devenir votre nouveau foyer chaleureux.

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

131.71 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	4
Nombre étages	4
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	0
Charges annuelles (ALUR)	1496 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Cheminée	Insert
Nombre de caves	2
Digicode	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2023-09-19 12:33:00
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	198 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Dernier étage - Canut - T4 - Lumineux - Vue dégagée

---

## Bilan énergétique

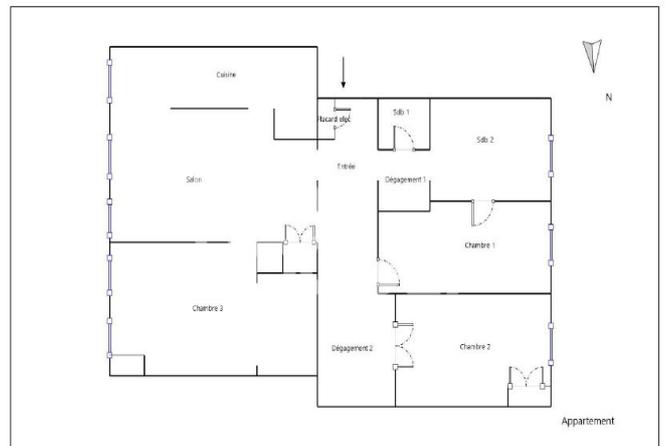
DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien





PARTIES DE L'IMMEUBLE BÂTIS VISITÉES	SUPERFICIE PRIVATIVE AU SENS CARREZ	Surface au sol	COMMENTAIRES
Appartement - Entrée	9,26	9,46	Embrasure de porte(s)
Appartement - Placard elec	0	0,35	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Appartement - Dégageement 1	3,2	3,2	
Appartement - Sdb 1	1,99	1,99	
Appartement - Sdb 2	8,85	9,15	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
Appartement - Chambre 1	18,3	18,47	Embrasure de fenêtre(s)
Appartement - Dégageement 2	7,43	7,43	
Appartement - Chambre 2	15,75	15,75	
Appartement - Salon	26,98	28,16	Embrasure de fenêtre(s)/porte(s)
Appartement - Chambre 3	23,76	24,1	Embrasure de fenêtre(s)
Appartement - Cuisine	13,48	13,65	Embrasure de fenêtre(s)

### SURFACE PRIVATIVE EN M2 DU OU DES LOT(S)

Surface loi carrez totale : Surface loi Carrez totale : 129,10 m<sup>2</sup> (cent vingt-neuf mètres carrés dix)  
 Surface au sol totale : Surface au sol totale : 131,71 m<sup>2</sup> (cent trente et un mètres carrés soixante et onze)

