



## Duplex toit terrasse

LYON 69009

**749 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Duplex toit terrasse

Votre agence Guy Hoquet, spécialiste du 9ème arrondissement vous propose à la vente ce bien unique sur notre secteur, au dernier étage, un duplex dans l'esprit « maison » sur les toits d'une copropriété de haut standing au pied du métro.

Ce bien lumineux disposant d'un séjour cathédrale vous offre des prestations haut de gamme avec 3 espaces extérieurs dont une terrasse de plus de 60m<sup>2</sup> donnant sur le Parc Montel, un bel espace arboré au sein de notre quartier de Valmy.

Une fois arrivée au dernier étage qui vous est entièrement dédié, vous pourrez entrer directement dans ce fameux séjour avec salon et salle à manger attenant à ses extérieurs privatifs.

Depuis le séjour, vous retrouverez une cuisine indépendante récente et équipée ainsi qu'un dégagement amenant à l'espace nuit de ce duplex.

L'espace nuit se compose de 3 chambres climatisée au rez-de-chaussée, deux salles d'eaux et deux WC, ainsi qu'une suite parentale.

Cette suite parentale est agencée en 3 espaces distincts, une chambre, une salle de bains privatives ainsi qu'une loggia fermée vous permettant d'avoir un lieu intimiste et lumineux.

Depuis le séjour, vous pourrez rejoindre la mezzanine et son espace bureau et un second de lecture avec sa bibliothèque.

La mezzanine offre également une grande chambre supplémentaire avec des rangements ainsi qu'un accès à un grenier sous pente, très pratique.

L'appartement dispose également d'un espace pour une buanderie et d'un dressing.

Pour plus de confort, un garage double côte à côté en sous-sol complète ce bien.

Le bien a été bien entretenu grâce à de nombreux travaux, il dispose d'une climatisation réversible dans les chambres ainsi que d'autres éléments ajoutant des points forts à ce bien d'exception.

Cet appartement est à 2 minutes à pied des commerces et de la vie de quartier (supermarché, pharmacie, coiffeur, presse, médecins, restaurants) et de différents établissements scolaires de tout niveau.

Pour ce qui est des transports en commun, vous vous trouverez à 2 minutes à pied de la ligne de métro D desservant Vieux-Lyon, Bellecour, Saxe-Gambetta, Sans-Souci et Monplaisir-Lumière notamment. De nombreux bus sont également à disposition vous permettant de rejoindre le 6ème et le 4ème arrondissement très rapidement.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir la visite virtuelle de ce bien.

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements dans le but d'organiser une visite, contactez votre agence « Guy Hoquet Lyon 9 » au 04 72 200 205. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur simple demande.

Rejoignez-nous sur nos différents réseaux sociaux tels que Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquetlyon9).

149.52 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	6
Nombre étages	6
Dernier étage	Oui
Prestations / charges	- Entretien des communs - Ascenseur - Entretien des espaces verts
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	329
Charges annuelles (ALUR)	3720 €

Procédures diligentées c/  
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Surface séjour

43.61 m2

Année construction

1982

Vis-à-vis

Non

Fenêtres

PVC Double Vitrage

Salle(s) de bains

1

Salle(s) d'eau

1

Cuisine

Indépendante, aménagée et équipée

Exposition Séjour

SUD-OUEST

Type Chauffage

Individuel

Mode Chauffage

Climatisation réversible + Électrique

Eau chaude

Collective avec compteur

Etat intérieur

Bon

Nombre de balcons

2

Nombre de terrasse

1

Type de Stationnement

Garage Double

Nombre garages/Box

1

Digicode

Oui

Accès handicapés

Oui

Date ERP

2024-03-05 02:01:11

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

213 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2100€ et 2800€ au 01/01/2021

## Photos du bien





