



## Haut des pentes - Duplex - trois chambres - ascenseur - vue dégagée

LYON 69004

**489 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Haut des pentes - Duplex - trois chambres - ascenseur - vue dégagée

Forte de ses 25 ans d'expérience sur le marché immobilier Croix-Roussien, votre agence Guy Hoquet Lyon 4 a le plaisir de vous proposer ce superbe duplex T4 de 106m<sup>2</sup> (96m<sup>2</sup> carrez) avec ascenseur offrant un espace de vie élégant et fonctionnel avec un emplacement privilégié, avec ascenseur niché au coeur du prestigieux 1er arrondissement de Lyon, Place Morel.

La pièce de vie lumineuse (exposition Sud-Est), avec son mur en pierre et ses 5 fenêtres, offre un cadre de vie exceptionnel. Les nombreux rangements intégrés permettent de maximiser l'espace et de maintenir une atmosphère ordonnée. L'absence de vis-à-vis offre une intimité totale, tandis que la vue dégagée apporte une sensation d'ouverture et de liberté.

Coté nuit, les 2 chambres situées au rez-de-chaussée, ainsi que celle à l'étage, offrent un espace de repos confortable. Les doubles fenêtres au niveau des chambres assurent une isolation phonique parfaite, garantissant des nuits paisibles. Spacieuse chambre à l'étage avec de nombreux rangements avec possibilité de faire un bureau.

Cuisine fermée entièrement équipée. Une spacieuse salle de bain et un WC indépendant.

Local vélo dans la copropriété.

Une cave complète le lot.

Charges mensuelles : 115€

Pour plus d'informations sur cet appartement ou pour planifier une visite, n'hésitez pas à me contacter au 06.34.69.17.01. Nous sommes là pour répondre à toutes vos questions et vous accompagner dans votre projet immobilier.

Clara Le Normand - 06 34 69 17 01  
clara.le-normand@guyhoquet.com  
N°RSAC 918 448 531

106.19 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
-----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	1
Nombre étages	5
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	15
Charges annuelles (ALUR)	1380 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Indépendante Aménagée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Date ERP	2024-04-15 05:58:35
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	169 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Luminosité - Duplex - vue dégagée

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

Photos du bien



