



## T3 rénové belles prestations avec extérieur - Quartier Garibaldi

LYON 69007

**425 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## T3 rénové belles prestations avec extérieur - Quartier Garibaldi

Nous vous proposons à la vente ce spacieux T3 entièrement rénové avec des prestations de qualité et éco-responsables. Traversant Est/Ouest et au 6ème étage avec ascenseur, ce bien avec balcon offre une magnifique luminosité avec une belle ouverture sur l'extérieur. L'appartement est idéalement situé dans une rue au calme, à 2min à pied du métro Garibaldi (ligne D) et 5min du parc Blandan, poumon vert du 7e arrondissement.

Vous apprécierez le côté épuré, minimaliste et naturel, avec un choix de matériaux de qualité dans l'ensemble de l'appartement. L'entrée dessert l'espace de vie de 45,10m<sup>2</sup> traversant avec le salon exposé Est et donnant accès au balcon et une partie salle à manger avec cuisine ouverte aménagée et équipée côté Ouest. Pas de vis-à-vis.

Une chambre de 10,85m<sup>2</sup> est accessible depuis le séjour et un espace nuit se compose d'une deuxième chambre spacieuse de 14,30m<sup>2</sup> avec accès balcon au calme sur Jardin. Une belle salle d'eau avec douche à l'italienne et meuble double vasque, des WC suspendus séparés, ainsi qu'une buanderie complètent cet espace.

L'appartement vient d'être rénové entièrement : fenêtres neuves aluminium ultra performantes, volets électriques aluminium, pompe à chaleur réversible, chauffage au sol électrique individuel et parquets neufs, électricité mise aux normes, peinture écologique à la chaux permettant de garder les murs sains

en les laissant respirer.

Un garage double en enfilade est disponible en sus.

Belle copropriété de 1979, bien entretenue, pas de travaux à prévoir.

Pour toute demande de renseignements, merci de contacter Camille au 06.62.35.14.05.

N'hésitez pas à contacter votre agence Guy Hoquet Lyon 7 pour tous vos projets d'achat, vente, location ou gestion locative au 04 72 76 70 80 ou en passant nous rencontrer au 20 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon.

82.15 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	6
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Accès tramway	7 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	471
Charges annuelles (ALUR)	2493 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	45.1 m2
Année construction	1979
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2024-07-16 23:29:20
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	141 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

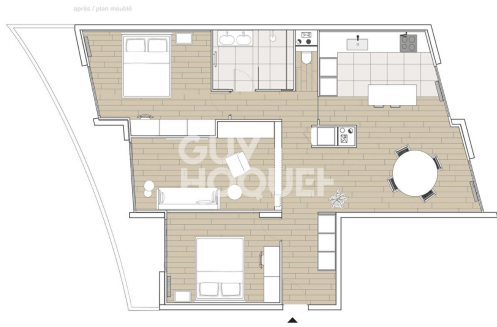
---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 920€ et 1310€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





②