



## Appartement - Balcon - Garage

LYON 69009

**275 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Appartement - Balcon - Garage

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose en exclusivité cet appartement T3 de 63m<sup>2</sup>, situé au 4<sup>ème</sup> étage sur 6 d'une copropriété de 2007 avec ascenseur, à deux pas de la gare de Vaise.

Cet appartement est composé d'une entrée qui dessert toutes les pièces de l'appartement.

Vous trouverez une cuisine aménagée, ouverte sur le séjour, qui donne également sur un balcon offrant une belle luminosité.

L'appartement dispose de deux chambres dont une avec un accès direct à un second balcon pour plus de confort.

Une salle de bain en bon état avec WC complète ce bien.

Vous apprécierez la disposition, la clarté et le calme de cet appartement.

Les charges de copropriété incluent les charges d'immeuble ainsi que l'électricité, le chauffage, et l'eau. Des compteurs individuels sont présents afin de réaliser régularisation en fin d'année.

Cet appartement est parfait pour un couple ou une jeune famille.

Un garage fermé en sous-sol est vendu en supplément.

Pour ce qui est des transports en commun, l'appartement est idéalement situé à deux pas de la gare de

Vaise et de l'arrêt de métro, desservis par la ligne D, vous permettant de rejoindre rapidement le centre-ville de Lyon.

De nombreux commerces, restaurants et services sont également à proximité, offrant un cadre de vie pratique et agréable.

Le quartier offre une gamme variée de commerces, restaurants, services, pharmacie, boulangerie ainsi que le marché, ce qui facilite la vie quotidienne et contribue à créer un environnement de vie plaisant et fonctionnel.

La visite 3D de l'appartement est disponible sur simple demande.

Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements afin d'organiser une visite, n'hésitez pas à contacter l'agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 200 205. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur demande.

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

63.8 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde
---------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	4
Nombre étages	6
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	188
Charges annuelles (ALUR)	3000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2007
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
Cuisine	Ouverte

Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Collective avec compteur
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	GarageFerme,SousSol
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2024-10-04 01:13:09
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	211 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1070€ et 1490€ au 01/01/2023

Photos du bien



