



## À vendre : Charmant T3 de 54 m<sup>2</sup> avec balcon Grange Blanche Lyon 8 (69008)

LYON 69008

**230 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## À vendre : Charmant T3 de 54 m<sup>2</sup> avec balcon Grange Blanche Lyon 8 (69008)

Votre agence Guy Hoquet vous présente en exclusivité ce superbe appartement T3 de 54 m<sup>2</sup>, situé dans un immeuble des années 1960, au sein d'une rue paisible et agréable, tout en restant proche des transports en commun.

### Descriptif du bien :

Un séjour accueillant avec parquet, parfait pour vos moments de détente.

Une cuisine lumineuse, ouvrant sur un balcon idéal pour profiter d'un espace extérieur.

Deux chambres confortables, entièrement parquetées, offrant une ambiance chaleureuse.

Une salle d'eau bien agencée et pratique.

Une cave privative pour vos besoins de rangement.

L'ensemble de l'appartement est doté de parquet pour un style élégant et une ambiance cosy.

Idéalement situé dans un quartier calme et bien desservi, cet appartement est parfait pour un premier achat ou un investissement.

### Les atouts du secteur :

Lyon 8e est un arrondissement en plein essor, offrant un équilibre parfait entre vie urbaine et espaces verts. A deux pas de la Place Ambroise Courtois ou vous profiterez du coeur de Monplaisir.

### Transports en commun :

Métro ligne D, à quelques minutes à pied, reliant rapidement le centre-ville et les gares principales. Ainsi que les tramways T2 et T5 à proximité.

Nombreuses lignes de bus desservant l'ensemble de l'arrondissement et au-delà.

Stations Vélo'v à proximité, pour des déplacements pratiques et écologiques.

Commerces et services :

Supermarchés, boulangeries, pharmacies et commerces de proximité à quelques pas de l'immeuble.

Une offre variée de restaurants, cafés et bars pour répondre à toutes vos envies.

Marché local hebdomadaire, idéal pour découvrir des produits frais et régionaux.

Enseignement supérieur :

À proximité immédiate de l'Université Lyon 3 - Campus Manufacture des Tabacs, un atout majeur pour les étudiants.

Plusieurs écoles spécialisées et établissements supérieurs, comme l'INSEEC ou des instituts paramédicaux et sociaux.

Espaces verts et loisirs :

Parc Blandan, un espace vert prisé des Lyonnais, idéal pour des moments de détente ou des activités sportives.

Salles de sport, cinémas et équipements culturels à quelques minutes.

Pourquoi cet appartement ?

Cet appartement bénéficie d'un emplacement stratégique, d'un agencement optimisé et de nombreux services de proximité. Une opportunité rare dans un quartier en pleine transformation, offrant un fort potentiel d'investissement et une qualité de vie indéniable.

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

-----  
Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1155 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :

58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Lucas Strique

Agent Commercial (EI) RSAC LYON 928 872 993

Tél : 04 37 56 78 07

Mail : lyon3@guyhoquet.com

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

54 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

---

## Fiche technique du bien

Exposition

Nord-Sud

---

Etage	4
Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	64
Charges annuelles (ALUR)	1160 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1960
Fenêtres	P.V.C.
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1

Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	222 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





**GUY  
HOQUET**



**GARANTIE  
DÉLAI ET PRIX**



**GARANTIE  
FINANCEMENT**



**RÉSEAU DE PLUS  
DE 580 AGENCES**

**ACHAT - VENTE  
INVESTISSEMENT  
GESTION LOCATIVE**

**LYON 3 MONTCHAT**

**58 COURS DOCTEUR LONG  
69003 LYON**

**TÉL : 04 37 56 78 07**

**LYON3@GUYHOQUET.COM**