



## Appartement T2 de 42 m<sup>2</sup>, secteur Montchat, Lyon 3ème (69003)

LYON 69003

**179 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Appartement T2 de 42 m<sup>2</sup>, secteur Montchat, Lyon 3ème (69003)

Votre agence Guy Hoquet vous présente en exclusivité cet appartement T2 cosy de 42 m<sup>2</sup> dans une copropriété bien entretenue, situé au coeur du 3ème arrondissement de Lyon.

Opportunité idéale pour une première acquisition ou un investissement locatif, ce bien allie charme de l'ancien et emplacement stratégique.

Description du bien :

Séjour lumineux, offrant une vue dégagée et un espace modulable idéal pour y aménager un coin nuit distinct, tout en conservant une belle fluidité entre les espaces.

Cuisine indépendante, fonctionnelle et équipée.

Salle d'eau bien agencée

WC séparé

Cave privative en sous-sol, parfaite pour le stockage

Cet appartement profite d'un environnement paisible tout en restant proche de toutes les commodités urbaines.

Les points fort du bien :

- Charme de l'ancien

- Appartement sans vis-à-vis
- Proximité de Montchat et Grange-Blanche
- Traversant

Atouts du quartier :

Le secteur bénéficie d'une situation privilégiée dans le 3ème arrondissement de Lyon, offrant un cadre de vie pratique et agréable entre Grange Blanche et Montchat

Commodités à proximité immédiate :

Commerces variés (supermarchés, épiceries fines, boulangeries, pharmacies).

Nombreux restaurants et cafés, parfaits pour vos sorties.

Marché de quartier hebdomadaire à quelques minutes à pied.

Transports en commun :

Métro ligne D (station Grange Blanche), facilitant vos déplacements rapides dans Lyon.

Tramways : Lignes T2 et T5, permettant de rejoindre aisément différents points d'intérêt tels que la gare Part-Dieu ou Perrache ou le campus universitaire.

Réseau de bus dense pour compléter vos trajets.

Enseignement :

Écoles maternelles et primaires accessibles à pied.

Collèges et lycées de qualité dans les environs, comme le collège Molière.

Faculté de médecine, Université Lyon 3 et grandes écoles (INSEEC, EM Lyon) facilement accessibles à pied ou en transports en commun.

Proximité de bibliothèques, cinémas, salles de sport et espaces verts.

Les plus de cet appartement :

Un emplacement stratégique dans un quartier dynamique et recherché.

Le charme de l'ancien avec un agencement optimisé.

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

-----

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1161 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :

58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Pauline VIAUT

Agent Commercial (EI) RSAC LYON 933 263 360

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 + !!!

42.13 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Est-Ouest                 |
| Etage  | 3                         |
| Nombre étages  | 4                         |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 36                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1250 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Année construction                                   | 1921                      |
| Neuf - Ancien  | Ancien                    |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Assainissement                                       | Tout à l'égout            |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Cuisine  | Indépendante              |
| Exposition Séjour                                    | Ouest                     |
| Type Chauffage                                       | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Mode Chauffage         | Electrique          |
| Eau chaude             | Ballon électrique   |
| Nombre de caves        | 1                   |
| Nombre de balcons      | 1                   |
| Piscine                | Non                 |
| Accès handicapés       | Non                 |
| Gardien                | Non                 |
| Date ERP               | 2024-11-27 23:26:46 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 319 kWh/m2 par an   |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



