



## Duplex - Terrasse - Valmy

LYON 69009

**350 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Duplex - Terrasse - Valmy

Votre agence Guy Hoquet Lyon 9 vous propose un appartement en excellent état de Type T4 de 123m<sup>2</sup> Carrez en duplex.

L'appartement se situe dans une copropriété de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, en excellent état, dont la façade a été refaite récemment. Il se situe à proximité du Parc Montel et du métro Valmy.

Ce bien est en très bon état, il se compose d'une entrée qui donne accès à une première chambre, les toilettes, une salle de bain et un grand séjour de 33m<sup>2</sup> avec cuisine semi-ouverte. Un escalier en bois permet d'atteindre l'étage et sa grande mezzanine.

D'immenses fenêtres dans le séjour font des pièces de vie un bain de lumière.

Vous trouverez à l'étage une salle de bain et deux chambres avec placards.

De plus, cet appartement donne accès à une terrasse privative en intérieur de copropriété.

Pour plus de rangements, un grenier et une cave complètent ce bien.

Il est possible d'acquérir un garage en supplément.

Vous vous trouverez à moins de 10 minutes à pied de toutes les commodités et commerces qu'offre le quartier telles que des pharmacies, restaurants, boulangeries, supermarchés, fleuristes, banques, tabac-presse, cafés.

Cet appartement se trouve à proximité immédiate des transports : vous pouvez rejoindre la place Valmy en 8 minutes à pied, où vous pourrez emprunter la ligne D et rejoindre en quelques arrêts le Vieux Lyon, la Place Bellecour et le cœur de Lyon. De plus de nombreuses lignes de bus sont à proximités de l'appartement (ligne 3, 5, 19 et 66 notamment).

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements dans le but d'organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 200 205.

Nous sommes aussi sur les réseaux sociaux ! N'hésitez pas à nous rejoindre sur Instagram (@guyhoquetlyon9) et Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) pour suivre notre actualité, et être les premiers à connaître nos nouveaux biens disponibles !

Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur simple demande.

122.63 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

Nombre étages	3
Provision sur charges	152 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	40
Charges annuelles (ALUR)	1824 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1880
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Digicode	Oui
Date ERP	2024-08-26 01:14:20
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	134 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1540€ et 2130€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien



