



## Un T3 dans un parc à 10 mn du métro

LYON 69009

**190 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Un T3 dans un parc à 10 mn du métro

Votre agence Guy Hoquet Lyon 9 vous présente en exclusivité cet appartement traversant de 70 m<sup>2</sup> calme et lumineux, situé au quatrième étage d'une résidence verdoyante, sans vis-à-vis, à proximité de la gare de Vaise.

Dès l'entrée, vous serez accueilli par un hall spacieux qui dessert les différentes pièces de l'appartement. La pièce de vie, séjour salon, s'ouvrant sur un balcon dans la végétation, idéal pour profiter des après-midis ensoleillés.

La cuisine, entièrement aménagée et équipée est fonctionnelle. Récente et moderne, elle offre beaucoup de rangements.

Vous bénéficierez de deux chambres confortables, une avec un accès direct sur le balcon, apportant une belle luminosité et la seconde sur l'arrière de la copropriété.

Pour votre confort, une salle de bains et des toilettes séparés.

Pour compléter ce bien, un garage et une cave.

Cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié, à seulement 10 minutes des commerces et des commodités essentielles telles que boulangeries, pharmacies, restaurants, tabac presse, cafés et supermarchés.

Des établissements scolaires se trouvent à proximité, notamment, les lycées la Martinière, François Cevert, le collège Victor Schoelcher, et l'école Les Bleuets.

Un marché se tient trois fois par semaine et offre un large choix de produits.

Les transports en commun sont facilement accessibles avec la ligne de bus TCL C14 desservant la gare de Vaise et, grâce à la ligne D du métro, Bellecour en seulement trois arrêts, ainsi que l'hôtel de ville Louis

Pradel. La ligne de bus TCL C6 vous mènera directement au centre commercial de la Part-Dieu. Pour plus d'informations et la visite 360° ou pour organiser une visite de cet appartement, contactez l'agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 20 02 05.

Suivez-nous également sur Instagram et Facebook pour découvrir toutes nos nouveautés et rester informé de nos actualités. Nous offrons une gamme complète de services immobiliers incluant l'achat, la vente, la location et la gestion de propriétés, ainsi que des estimations gratuites sur simple demande.

70.16 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	4
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Charges forfaitaires	2113 €
Provision sur charges	658 €
Prestations / charges	chauffage, ascenseur, eau froide, charges communes, fonds de travaux pour appartement, garage et cave
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	137
Charges annuelles (ALUR)	2113 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1965
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Chauffage de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-11-18 12:00:24
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	20 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1050€ et 1470€ au 01/01/2021

Photos du bien



