



## Valmy-Balcon - Garage

Lyon 69009

**445 000 € \***

\* 445 000 € honoraires inclus

422 750 € Hors Honoraires

Honoraires :

5% TTC à la charge du vendeur.

Guy HOQUET LYON 9

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Valmy-Balcon - Garage

Votre agence Guy Hoquet Lyon 9ème, vous propose à la vente ce bel appartement familial T5 de 106.92 m<sup>2</sup> Carrez, situé sur le secteur de Gorge de loup à proximité immédiate de la ligne de métro D.

Il se trouve au 4ème étage sur 5 d'une belle résidence récente avec ascenseur.

Ce bien traversant possède une spacieuse pièce de vie de près de 30m<sup>2</sup> ouverte sur un agréable balcon à vivre donnant sur cour intérieure, une cuisine indépendante et équipée donnant également sur le balcon (celle-ci pourrait s'ouvrir sur le séjour).

De l'autre côté, vous trouverez un coin nuit composé de quatre chambres avec placards, une salle de bains, une salle d'eau et un W.C. séparé.

Au sous-sol se trouve un immense garage avec portail électrique et arrivée individuelle, d'environ 50m<sup>2</sup> dans lequel nous pouvons y garer plusieurs voitures et y stocker des affaires en vente en supplément.

Vous serez séduits par son agencement optimal, son calme, ses volumes et sa luminosité.

De nombreux commerces et infrastructures, tels que boulangerie, boucherie, tabac, restaurants, ainsi que le campus René Cassin se trouvent à quelques pas de l'immeuble.

Cet appartement se trouve à proximité immédiate des transports ; l'arrêt de métro Gorge de Loup avec ses bus et sa gare SNCF se trouve à quelques minutes à pied. Grâce à cela, vous pouvez rejoindre la Gare de Vaise en moins de 5 minutes et Bellecour en 10 minutes

Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements afin d'organiser une visite, n'hésitez pas à

contacter notre agence « Guy Hoquet Lyon 9 » au 04 72 200 205. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur demande.

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 !

106.92 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	128 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Etage	4
Dernier étage	Non
Nombre étages	5
Neuf - Ancien	Récent
Mode Chauffage	Electrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Année construction	2003
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Nb Lots Copropriété	127
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	2123 €

Photos du bien





