



## Gorge de Loup - T3 - 62 m<sup>2</sup>

Lyon 69009

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Gorge de Loup - T3 - 62 m<sup>2</sup>

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente ce joli T3 de 62m<sup>2</sup>.

Situé au coeur du 9ème arrondissement de Lyon, dans le quartier recherché de Gorge de Loup, cet appartement se trouve au 1er étage d'une copropriété des années 1950 entièrement rénovée il y a quelques années.

L'appartement, agréable et lumineux, se compose d'une entrée qui dessert un séjour donnant sur une loggia et une cuisine indépendante aménagée et équipée. Coté nuit, vous trouverez deux chambres (9,60 et 11,10 m<sup>2</sup>), une salle d'eau et des WC séparés, alliant fonctionnalité et confort. Le chauffage est individuel au gaz.

Le logement bénéficie d'une très bonne performance énergétique, classée en DPE C, notamment grâce à la rénovation énergétique récente de l'immeuble.

Ce bien offre de belles prestations avec une cuisine et une salle d'eau récentes, des fenêtres en double vitrage PVC, des volets roulants manuels en PVC, ainsi qu'un système de VMC assurant une bonne qualité de l'air intérieur.

Pour plus de confort, une cave complète ce bien.

Idéalement placé à quelques pas de la station de métro Gorge de Loup, en plein coeur de l'animation du 9ème arrondissement, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié. Vous trouverez à

proximité immédiate de nombreux commerces et services tels que supermarchés, boulangeries, pharmacies, ainsi que toutes les commodités nécessaires au quotidien.

Côté transports, la situation est optimale : la ligne D du métro dessert rapidement les stations Vieux Lyon et Bellecour, et de nombreuses lignes de bus (C21, C24, 14, 45, 90, 98) sont disponibles. Pour les amateurs de mobilité douce, des stations de vélo'v situées à proximité permettent de rejoindre le centre-ville de Lyon en seulement 15 minutes, grâce aux pistes cyclables des quais de Saône.

Ce bien, vendu meublé, représente une opportunité idéale pour un investissement locatif ou un premier achat, grâce à son emplacement stratégique et ses atouts indéniables.

Une visite virtuelle est disponible sur demande.

Pour toute information supplémentaire ou pour organiser une visite, contactez sans attendre notre 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 !

Faites-nous confiance pour vos projets immobiliers : achat, vente, location et gestion. Nous vous offrons également des estimations sur simple demande.

62 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	102 kWh/m2 par an
Nombre de caves	1
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1955
Salle(s) d'eau	1
WC	1

