



## Valmy - Balcon à vivre - Excellent état

LYON 69009

**320 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 9

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Valmy - Balcon à vivre - Excellent état

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente ce très bel appartement traversant de type T3 de 73,8m<sup>2</sup> avec un balcon à vivre, proche du métro Valmy.

L'appartement est situé dans une copropriété récente de 2002, d'un bon standing, sécurisée et bien entretenue.

Il se compose d'une entrée, par la suite vous trouverez un grand séjour/cuisine lumineux et traversant, d'une surface d'environ 37m<sup>2</sup>.

Cette pièce de vie donne directement accès à un grand balcon.

Cet extérieur offre une possibilité de manger en famille tout en profitant du calme de la copropriété.

Le coin nuit comprend 2 chambres, chacune disposant de placards muraux facilitant le rangement. Une de ces chambres donne l'accès au balcon et l'autre sur le parc de la copropriété. La salle de bain et des WC séparés complètent le coin nuit.

Pour plus de confort, deux garages en sous-sol sont disponibles à l'achat en supplément .

L'appartement offre également une proximité immédiate de crèches, d'écoles maternelles et primaires du Chapeau Rouge à 1 minutes à pied, ainsi que le Campus HEP René Cassin de Gorge de Loup à moins de 5 minutes.

Pour ce qui est des transports TCL, l'appartement se situe à moins de 5 minutes à pied de l'arrêt de métro

Valmy et Gorge de Loup qui est desservi par la ligne D et vous permettra de vous rendre rapidement dans le centre-ville de Lyon, Vieux Lyon et Bellecour notamment.

Des arrêts de bus sont à proximité immédiate de l'appartement.  
De nombreuses stations de Vélo'v sont aussi à proximité.

La vidéo immersive en 3D est disponible sur demande au près de l'agence.

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.

Rejoignez-nous sur nos différents réseaux sociaux tels que Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquetlyon9).

73.8 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	2
Nombre étages	6
Dernier étage	Non
Provision sur charges	100 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	70
Charges annuelles (ALUR)	1272 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2002
Neuf - Ancien	Récent

Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Nombre de balcons	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2025-06-09 06:37:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	103 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien



