



## 32m<sup>2</sup> en duplex proche de Valmy

LYON 69009

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## 32m<sup>2</sup> en duplex proche de Valmy

Votre agence Guy Hoquet Lyon 9 vous propose un appartement T2 de 32m<sup>2</sup> carrez en duplex.

L'appartement se situe en rez-de-chaussée d'une copropriété des années 1880, 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 idéal pour un premier achat, il saura vous séduire avec son agencement et par sa localisation.

Ce bien se compose d'un espace salon-cuisine, d'un espace nuit indépendant de 12m<sup>2</sup> ainsi que des WC et son lave main.

Un escalier dessert à l'étage, une salle de bain en état fonctionnel.

Un autre atout de cet appartement : le faible montant des charges de copropriété.

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 coeur de Lyon. De plus de nombreuses lignes de bus sont à proximité de l'appartement (ligne 3, 5, 19 et 66 notamment).

Il se trouve également à proximité immédiate de la piscine de Vaise.

Deux caves complètent ce bien.

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 (@guyhoquelyon9 et romain\_immolyon) 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 demande.

32.88 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	3
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	40
Charges annuelles (ALUR)	400 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Kitchenette
Nombre de caves	2
Date ERP	2025-06-05 21:14:53
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 700€ et 980€ au 01/01/2023