



Lyon 9e - T4 - Rénové

LYON 69009

199 900 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 9

14 Rue du Mont d'Or
69009 Lyon

04 72 20 02 05

Lyon 9e - T4 - Rénové

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente ce joli appartement de type T4 d'une surface de 71,31m², situé dans le quartier de Champvert à Lyon 9ème. Ce bien se situe au 1er étage d'une résidence calme, sécurisée et bien entretenue datant des années 1960.

L'appartement se compose d'une entrée, d'une agréable pièce à vivre lumineuse et sans aucun vis-à-vis, ainsi que d'une cuisine indépendante et aménagée. Traversant Est-Ouest, il bénéficie d'une belle luminosité naturelle tout au long de la journée.

La partie nuit comprend trois chambres confortables mesurant respectivement 9,65m², 9,52m² et 9,06m², une belle salle de bain avec baignoire et fenêtre ainsi que des WC indépendants.

Le bien a été entièrement rénové récemment. Il bénéficie d'une isolation par l'intérieur, de radiateurs électriques dernière génération et de fenêtres en double vitrage, garantissant un confort thermique et phonique optimal et permettant des économies d'énergie.

La copropriété est calme et bien entretenue. Pour plus de confort, un parking collectif est accessible aux résidents. Une cave privative est également incluse avec l'appartement.

Investisseurs, ce bien représente une belle opportunité ! La configuration en trois chambres et la localisation stratégique dans un secteur recherché à proximité des transports, des commerces et des établissements scolaires en font un produit attractif pour de la colocation ou de la location classique. La rénovation récente limite les frais à prévoir et garantit une mise en location rapide avec un bon

rendement locatif.

Vous apprécierez la proximité immédiate des commerces, écoles, transports en commun et services. Plusieurs lignes de bus (C24, C21, C22, 45, 72, 86, 14 et 98) permettent de rejoindre rapidement la station de métro Gorge de Loup en moins de 10 minutes, facilitant l'accès au centre-ville de Lyon. L'autoroute A6 est facilement accessible, idéal pour quitter Lyon rapidement. Des stations Vélo'v se trouvent également à quelques pas.

Une visite virtuelle en 3D est disponible sur demande pour une immersion complète.

Pour organiser une visite ou obtenir davantage d'informations, contactez votre agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 200 205. Estimation offerte.

Suivez-nous sur Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquetlyon9).

71.31 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	1
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Provision sur charges	180 €
Prestations / charges	Chauffage
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	93
Charges annuelles (ALUR)	1600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1965

Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Date ERP	2025-06-26 12:08:46
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	201 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien

