



## APPARTEMENT À VENDRE DE 2 PIÈCES DE 74,10 M<sup>2</sup>

Lyon 69009

**275 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## APPARTEMENT À VENDRE DE 2 PIÈCES DE 74,10 M<sup>2</sup>

Guy Hoquet Lyon 9<sup>e</sup> vous propose ce superbe appartement traversant de 92 m<sup>2</sup> au sol, entièrement rénové, où le charme de l'ancien se marie harmonieusement avec des prestations actuelles.

Idéalement situé dans une agréable rue piétonne, à seulement 2 minutes du métro Valmy (ligne D) et au pied des commerces de la Grande Rue de Vaise, ce bien rare bénéficie d'un cadre de vie privilégié, calme mais central.

Dès l'entrée indépendante, la distribution séduit par son équilibre et ses volumes.

À l'Est, une vaste pièce de vie de plus de 27 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, dévoile un authentique parquet massif, des boiseries raffinées, des moulures d'époque et une cheminée ancienne, conférant à l'ensemble un caractère unique. Attenant, la cuisine équipée, fonctionnelle et conviviale, s'intègre parfaitement à cet espace de vie.

À l'Ouest, la grande chambre de 18 m<sup>2</sup> donnant sur cour, au calme absolu, est prolongée par une mezzanine pouvant accueillir un espace nuit, un bureau ou un coin détente. Une salle de bains en parfait état et une buanderie indépendante, rare dans le secteur, complètent cet espace nuit.

Un espace bureau ou dressing a par ailleurs été intelligemment aménagé sous l'escalier, optimisant chaque mètre carré.

La hauteur sous plafond exceptionnelle de plus de 3,60 m sublime les volumes et renforce la sensation

d'espace et de luminosité.

Vous apprécierez la qualité de la rénovation, le charme préservé, ainsi que la modularité offerte par la mezzanine, idéale pour adapter le lieu à vos besoins.

Un bien coup de cœur, alliant cachet, confort et fonctionnalité, au sein d'un emplacement recherché et vivant du 9<sup>e</sup> arrondissement.

Visite virtuelle disponible sur demande !

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à contacter notre agence au 04 72 200 205.

Rejoignez-nous sur nos réseaux sociaux, notamment sur Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquelyon9), pour suivre nos actualités et nos offres.

74.1 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	151 kWh/m <sup>2</sup> par an
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1900
Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	27
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	840 €

---

## Photos du bien



