



## Appartement à vendre de 2 pièces de 47,72 m<sup>2</sup> au sol et 33,56 m<sup>2</sup> Carrez

Lyon 69009

**169 000 € \***

\* 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 47,72 m<sup>2</sup> au sol et 33,56 m<sup>2</sup> Carrez

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9e vous propose à la vente un appartement de type T2 de 33,56 m<sup>2</sup> Carrez et 47,72 m<sup>2</sup> au sol, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble ancien, dans une rue calme, en plein cœur du quartier Valmy.

Dans une copropriété datant des années 1880, cet appartement se compose, au niveau inférieur, d'une cuisine indépendante et équipée, d'un séjour avec alcôve et rangements intégrés ainsi que d'une salle d'eau avec WC. Une mezzanine avec espace nuit et dressing complète l'espace. L'agencement est idéal pour une personne seule ou un couple.

L'appartement a été entièrement rénové récemment et bénéficie de nombreux équipements et améliorations tels qu'une isolation intérieure, des radiateurs électriques récents et performants, des sols et peintures neuves, une salle d'eau neuve avec une VMC hygroréglable.

La copropriété est bien entretenue et sécurisée, dans une rue calme et peu passante. Elle offre un cadre de vie agréable au sein d'un quartier recherché.

Pour plus de confort, l'appartement peut-être acquis avec les meubles présents et est complété par deux caves.

Ce bien est idéal pour un premier achat ou un investissement locatif durable.

La localisation de ce bien est idéale à proximité immédiate des commerces, restaurants, écoles, espaces verts et transports (métro D et bus). Rejoignez le centre de Lyon en quelques minutes seulement, et en trois arrêts de la Place Bellecour.

Pour vos moments de détente, les quais de Saône, les pistes cyclables et le parc de la Tête d'Or sont facilement accessibles à vélo.

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. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur simple demande.

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

Bien proposé par Kylvian LEPAGE, agent commercial(999 363 864 ).

47.72 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 260 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Etage                  | 0                             |
| Dernier étage          | Non                           |
| Nombre étages          | 3                             |
| Neuf - Ancien          | Ancien                        |
| Mode Chauffage         | Électrique                    |
| Type Chauffage         | Individuel                    |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                     |
| Année construction     | 1880                          |
| Salle(s) d'eau         | 1                             |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| WC   | 1                         |
| Nb Lots Copropriété                                  | 21                        |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 562 €                     |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 870€ et 1220€ au 01/01/2023

## Photos du bien



