



## Appartement T2 à vendre de 45.76 m<sup>2</sup>

Lyon 69009

**145 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## Appartement T2 à vendre de 45.76 m<sup>2</sup>

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9<sup>e</sup> vous propose aujourd'hui à la vente ce T1 bis de 45,76 m<sup>2</sup>.

Idéalement situé au cœur du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, dans le quartier prisé de Vaise, cet appartement se trouve au 2<sup>e</sup> étage sur 4 d'une petite copropriété bien entretenue datant des années 1900.

Il se compose d'un séjour lumineux avec alcôve faisant office de chambre, agrémenté par un parquet ancien et une cheminée qui mettent en valeur tout le charme de l'ancien.

Vous y trouverez également une cuisine indépendante, une salle de bains ainsi que des WC séparés.

Grâce à une configuration intérieure peu contraignante, cet appartement offre un fort potentiel d'aménagement. Il est par exemple possible de déplacer la cuisine à la place de l'alcôve afin de créer une véritable chambre indépendante. De quoi laisser libre cours à votre imagination pour concevoir un intérieur sur mesure.

Une cave complète également ce bien.

Le chauffage est individuel par convecteurs, et les fenêtres en double vitrage PVC assurent un bon confort thermique et phonique.

Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir, notamment dans la cuisine et la salle de bains, offrant une belle opportunité de personnaliser ce bien selon vos envies.

Son emplacement constitue un véritable atout : situé à moins de 5 minutes à pied de la gare de Vaise et de la station de métro (ligne D), vous rejoignez Bellecour en seulement 4 arrêts. À proximité immédiate des écoles, des commerces et des espaces verts, ce bien bénéficie d'un environnement agréable au cœur d'un quartier jeune et dynamique.

Retrouvez-nous aussi sur les réseaux sociaux !

Instagram : @guyhoquetlyon9

Facebook : Guy Hoquet Lyon 9

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.

45.76 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	215 kWh/m <sup>2</sup> par an
Etage	2
Dernier étage	Non
Nombre étages	4
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteur
Année construction	1900
Salle(s) de bains	1
WC	1

Nb Lots Copropriété	8
---------------------	---

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
--	---------------------------

Charges annuelles (ALUR)	547 €
--------------------------	-------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 940€ et 1320€ au 01/01/2023

## Photos du bien



