



## APPARTEMENT - BALCON - 3 PIECES - STATIONNEMENT

Lyon 69009

**295 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## APPARTEMENT - BALCON - 3 PIECES - STATIONNEMENT

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9e , vous propose à la vente un appartement de type T3 de 67,77 m<sup>2</sup> au 3ème étage situé dans le quartier de Gorge de Loup.

Dans une copropriété récente et sécurisée de 2003, l'appartement se compose d'une entrée avec rangements, donnant sur une pièce à vivre avec balcon orienté Ouest sur le jardin de la copropriété, offrant un espace extérieur calme et agréable, ainsi que d'une cuisine ouverte sur la pièce de vie.

La partie nuit se compose de deux chambres de bonnes tailles avec placards intégrés. Une salle de bains et un WC indépendant complètent cet espace.

Pour plus de confort, une place de parking dans un espace sécurisé en sous-sol est disponible en sus.

Vous profiterez de multiples équipements liés à sa construction récente à savoir des fenêtres en PVC double vitrages, des volets roulants PVC ainsi que de VMC dans les pièces d'eau. La performance énergétique de cet appartement est également très bonne. En bon état général, quelques travaux de rafraichissements seront à prévoir dans l'appartement afin de pouvoir en profiter à son plein potentiel.

La copropriété est calme, bien entretenue et sécurisée.

Idéalement placé à quelques pas de la station de métro Gorge de Loup, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié. Vous trouverez à proximité immédiate de nombreux commerces et services tels

que supermarchés, boulangeries, pharmacie, ainsi que toutes les commodités nécessaires au quotidien. De plus, le bien se situe à proximité d'écoles primaires et maternelles ainsi que du campus René Cassin.

Côté transports, la situation est optimale : la ligne D du métro dessert rapidement les stations Vieux Lyon et Bellecour, et de nombreuses lignes de bus (C21, C24, 14, 45, 90, 98) sont disponibles. Pour les amateurs de mobilité douce, des stations de vélo'v situées à proximité permettent de rejoindre le centre-ville de Lyon en seulement 15 minutes, grâce aux pistes cyclables des quais de Saône.

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

67.77 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	132 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Etage	3
Dernier étage	Non
Nombre étages	5
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Année construction	2003
Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	127
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1390 €

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 870€ et 1240€ au 01/01/2022

---

## Photos du bien



