



## BALCON - 3 CHAMBRES - DERNIER ETAGE - GARAGE

Lyon 69009

**239 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## BALCON - 3 CHAMBRES - DERNIER ETAGE - GARAGE

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9, vous propose à la vente un appartement de type T4 de 84,08 m<sup>2</sup> au 5e et dernier étage situé dans l'eco-quartier de la Duchère.

Dans une copropriété récente et sécurisée de 2018, l'appartement se compose d'une entrée avec rangements donnant sur une pièce à vivre avec une cuisine ouverte et équipée d'environ 27 m<sup>2</sup>. Le balcon d'environ 10 m<sup>2</sup> est agréable, orienté Ouest et profite d'une jolie vue sur les Mont du Lyonnais.

La partie nuit comprend deux chambres de bonnes tailles dont une avec placard intégré, une salle de bain avec fenêtre ainsi qu'un WC indépendant comprenant un espace buanderie. La chambre parentale, d'environ 14 m<sup>2</sup>, bénéficie d'un placard intégré et de sa propre salle d'eau.

L'état général est très bon et aucuns travaux ne sont à prévoir dans cet appartement : vous pourrez profiter de nombreux équipements et améliorations, tels que les fenêtres en PVC double vitrage, une cuisine entièrement équipée et une excellente performance énergétique. Du fait de sa construction récente, ce bien est également adapté et répond aux normes d'accessibilité PMR.

La copropriété est calme, bien entretenue et sécurisée. L'immeuble est toujours sous garantie décennale.

Pour plus de confort, un stationnement en box fermé est proposé en sus, dans un espace sécurisé en sous-sol. Vous apprécierez la présence d'un local vélo dans l'immeuble.

Une visite virtuelle est disponible sur simple demande.

De nombreux commerces et infrastructures, tels que boulangerie, boucherie, tabac et restaurants ainsi que des écoles sont situés non loin de la copropriété. Le parc du Vallon, 4ème plus grand parc de Lyon est situé a moins de 200m.

Cet appartement se trouve à proximité immédiate des transports : vous pouvez rejoindre la Gare de Vaise en 10 minutes et Bellecour en moins de 25 minutes. Vous êtes également proche de l'autoroute A6 vous permettant de sortir de Lyon facilement. Des arrêts de bus ainsi que des stations Velov' sont accessibles à quelques pas de l'immeuble également.

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 ).

84.08 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	152 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Etage	5
Dernier étage	Oui
Nombre étages	5
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Chauffage de ville
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	2018
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	21
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	3000 €

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 990€ et 1400€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien



