



## BALCON - 3 CHAMBRES - GARE DE VAISE - GARAGE

Lyon 69009

**330 000 € \***

\* 330 000 € honoraires inclus

313 500 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LYON 9

14 Rue du Mont d'Or

69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## BALCON - 3 CHAMBRES - GARE DE VAISE - GARAGE

Votre agence Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente ce bel appartement T4 de 78,34m<sup>2</sup> situé au 5e étage d'une résidence récente de 2005 à Vaise.

L'appartement se compose d'une entrée desservant une pièce à vivre lumineuse avec cuisine semi-ouverte d'environ 31 m<sup>2</sup>. Le balcon, orienté Ouest, est agréable et offre une vue dégagée sans vis-à-vis direct.

La partie nuit, bien séparée du côté vie, se compose d'un dégagement avec placards, de deux chambres avec rangements donnant sur la cour de l'immeuble et d'une chambre avec rangement et accès au balcon. Une salle de bain et des WC indépendants complètent cet espace.

Pour plus de confort, un box fermé dans un espace sécurisé en sous-sol ainsi qu'une cave sont inclus.

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 rafraîchissements seront à prévoir dans l'appartement afin de pouvoir en profiter à son plein potentiel. Cet appartement, lumineux, spacieux et calme, est idéal pour les familles ou les couples à la recherche d'un cadre de vie pratique et agréable.

Une visite virtuelle est disponible sur simple demande.

Situé en plein cœur du 9ème arrondissement lyonnais, l'immeuble est à proximité des commerces tels que des supermarchés, boulangeries, pharmacies et toutes commodités. Les transports en commun y sont très pratiques, en particulier grâce à la proximité du métro D, qui dessert les stations Vieux Lyon et Bellecour. Une quinzaine de lignes de bus passent par la gare de Vaise. Vous trouverez à proximité de l'appartement des stations de vélo'v qui permettent de profiter des nombreuses pistes cyclables, comme celles des quais de Saône qui rejoignent le centre-ville lyonnais en 10 minutes. Le Navigone, la navette fluviale TCL qui vous permet de rejoindre la Presqu'île et Confluence, est à 2 minutes à pied de l'appartement.

Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements afin d'organiser une visite, n'hésitez pas à contacter notre agence « Guy Hoquet Lyon 9 » au 04 72 200 205. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur demande.

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

78.34 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	140 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Etage	5
Dernier étage	Non
Nombre étages	6
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	2005

Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	112
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1269 €

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1050€ et 1470€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien



