



## Appartement 94 m<sup>2</sup> - terrasse- parking

LYON 69004

**425 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**04 72 07 46 00**

## Appartement 94 m<sup>2</sup> - terrasse- parking

Votre Agence Guy Hoquet forte de ses 26 années d'expérience sur le marché immobilier Croix-Roussien est fière de vous présenter en exclusivité cet spacieux appartement de 94 m<sup>2</sup> situé sur le plateau de la Croix Rousse, proche du Clos Jouve, des Chartreux et à 2 pas du parc Popy.

Il prend place au 4eme étage une copropriété de bon standing entièrement sécurisé avec gardien et espaces verts.

Il s'organise comme suit :

La pièce de vie, un grand séjour double exposé Sud-Ouest, est baignée de soleil et s'ouvre sur un balcon de 8m<sup>2</sup> où l'on profite d'une vue dégagée sur les jardins de la copropriété. Côté cuisine, l'exposition Est garantit une belle luminosité dès le matin.

Le coin nuit se compose de deux chambres spacieuses, toutes deux orientées Sud-Est. Elles donnent directement sur la verdure, assurant des nuits parfaitement paisibles. L'appartement est fonctionnel avec de nombreux rangements, une salle d'eau contemporaine et des WC suspendus indépendants.

Les menuiseries ont été remplacées par des fenêtres de très haute qualité. De plus, un ravalement de façade avec rénovation énergétique est actuellement en cours pour améliorer le confort thermique et l'esthétique de l'immeuble ; les travaux sont déjà intégralement payés ( façade avec isolation, étanchéité toiture avec isolation, isolation des planchers bas, vmc hygroréglable, optimisation du chauffage,).

Ce bien est vendu avec une cave.

Une place de parking privative en sous-sol est proposée en sus du prix.

Charges de copropriété : 3500 €/an. et comprennent les charges chauffage, eau froide, eau chaude, gardien, entretiens espaces verts .

Contactez moi pour une visite au 06 64 09 81 91.  
elisabeth.pore@guyhoquet.com  
Elisabeth PORE N°RSAC 939 028 353 R.S.A.C. Lyon

" les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
[www.georisques.gouv.f](http://www.georisques.gouv.f)

94 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde	1 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	--------------

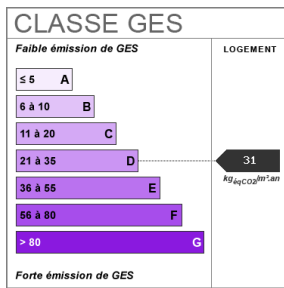
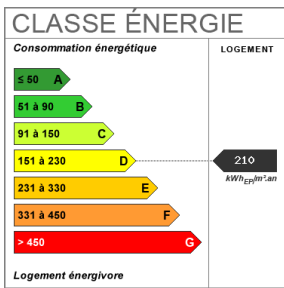
## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	4
Nombre étages	9
Dernier étage	Non
Charges forfaitaires	3200 €
Prestations / charges	(chauffage, eau chaude, eau froide, ascenseur, gardien, entretien espaces verts)
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	107
Charges annuelles (ALUR)	3500 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	29 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1972

Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	Rénové
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Couvert
Nombre places parking	1
Digicode	Non
Accès handicapés	Oui
Gardien	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	210 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique



## Photos du bien





