



Valmy - Ancien

Lyon 69009

180 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 9

14 Rue du Mont d'Or
69009 Lyon

04 72 20 02 05

Valmy - Ancien

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente ce T3 de 50m².

Situé au coeur du 9ème arrondissement de Lyon, dans le quartier recherché de Gorge de Loup, cet appartement se trouve au sein d'une petite copropriété datant des années 1900.

L'appartement, agréable et lumineux, dispose d'un séjour avec une cuisine ouvert aménagée et équipée. Deux chambres, une salle d'eau et des WC séparés viennent compléter ce bien, qui allie fonctionnalité et confort. Le chauffage est individuel au gaz.

Le DPE noté en G peut être amélioré grâce à des travaux d'isolation par l'intérieur, qui permettraient d'atteindre la lettre D ou E.

Idéalement placé à quelques pas de la station de métro Gorge de Loup, en plein coeur de l'animation du 9ème arrondissement, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié. Vous trouverez à proximité immédiate de nombreux commerces et services tels que supermarchés, boulangeries, pharmacies, ainsi que toutes les commodités nécessaires au quotidien.

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.

Ce bien représente une opportunité idéale pour un investissement locatif ou un premier achat, grâce à son emplacement stratégique et ses atouts indéniables.

Une visite virtuelle est disponible sur demande.

Pour toute information supplémentaire ou pour organiser une visite, contactez sans attendre notre agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 200 205.

Nous sommes aussi sur les réseaux sociaux ! N'hésitez pas à nous rejoindre sur Instagram (@guyhoquetlyon9) et Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) pour suivre notre actualité, et être les premiers à connaître nos nouveaux biens disponibles !

Faites-nous confiance pour vos projets immobiliers : achat, vente, location et gestion. Nous vous offrons également des estimations sur simple demande.

50.06 m²	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde
----------	------------	---------------	-------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	448 kWh/m² par an
Nombre de caves	1
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Année construction	1900
Salle(s) d'eau	1
Nb Lots Copropriété	8
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	600 €

Photos du bien

