



## Appartement - Deux balcons - Gorge de Loup

Balcon - Garage - Cave 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 - Deux balcons - Gorge de Loup

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9e , vous propose à la vente un appartement de type T4 de 85 m<sup>2</sup> au 1er étage situé dans le quartier de Gorge de Loup.

Dans une copropriété sécurisée et bien entretenue de 1993, l'appartement se compose d'une entrée, donnant sur une pièce à vivre avec balcon orienté Ouest, côté intérieur, offrant un espace extérieur calme et agréable, ainsi que d'une cuisine indépendante.

La partie nuit se compose de trois chambres : deux d'entre elles disposent de placards intégrés et ouvrent sur un second balcon privatif, tandis que la troisième bénéficie d'un accès au balcon communiquant avec le séjour. Une salle de bains et des WC indépendants complètent cet espace.

Pour plus de confort, une cave est incluse. Un garage double dans un espace sécurisé en sous-sol est disponible en sus.

Habitable en l'état, des travaux de rafraichissements seront à prévoir dans l'appartement afin de pouvoir en profiter à son plein potentiel. Le logement possède des fenêtres en PVC double vitrage ainsi que des volets roulants PVC dans toutes les pièces. Les revêtements de sols ainsi que les peintures sont en bon état.

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.

Une visite virtuelle en 3D est disponible sur demande pour une immersion complète.

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).

85.5 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                                |
| Conso Energ            | 153 kWh\m2 par an                  |
| Nombre places parking  | 1                                  |
| Nombre garages/Box     | 1                                  |
| Nombre de caves        | 1                                  |
| Mode Chauffage         | Gaz                                |
| Type Chauffage         | Collectif avec compteur individuel |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                          |
| Année construction     | 1993                               |
| Salle(s) de bains      | 1                                  |
| WC                     | 1                                  |

Nb Lots Copropriété

72

Procédures diligentées c/  
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Charges annuelles (ALUR)

2316 €

## Photos du bien



