



## Joli Canut au calme avec de beaux volumes

LYON 69001

**365 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Joli Canut au calme avec de beaux volumes

Votre Agence Guy Hoquet Lyon4 forte de ses 26 ans d'expérience sur son marché immobilier Lyonnais, est fière de vous présenter : Ce joli Canut spacieux , Atypique avec de beaux volumes.

Vous serez séduits par ce Canut rénové avec goût idéalement placé à La Croix Rousse à deux pas du gros cailloux et de la place de la Croix-Rousse, l'immeuble à deux entrées, une Rue Bodin et l'autre Rue Magneval.

Vous serez séduits par les murs en pierre apparentes et un magnifique plafond à la Française, les nombreuses fenêtres, et son calme.

Il dispose d'une salle de bain avec baignoire balnéo et un WC, une salle de douche avec meuble vasque et un espace buanderie.

La cuisine entièrement aménagée équipée de façon très fonctionnelle de 20.05M2

Une chambre spacieuse de 18.73 M2 , qui dispose d'un mezzanine ouverte au-dessus du dressing (espace bureau, rangement, chambre d'appoint)

Un confortable dressing éclairé, aménagé sur mesure de 6.54M2

un Vaste salon avec deux fenêtres de 27.59M2

Ce joli Canut Atypique, confortable développe de beaux volumes, une belle hauteur sous plafond, aucun travaux à prévoir

Pour un Couple, un célibataire, un artiste, des sociétés d'évènementiels, investisseurs cet appartement vous séduira.

A visiter sans tarder ...

Taxe foncière:780€/an

Charges : 274€/trim  
Anne Monard Bretin 0609502608  
anne.bretin@guyhoquet.com

91 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sdb	1 sde
-------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	1
Nombre étages	5
Dernier étage	Non
Distance Commerces	500 km
Distance Train	4.5 km
Accès Bus	0.5 min
Accès Ecole	5 min
Charges forfaitaires	100 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	21
Charges annuelles (ALUR)	1096 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	27.59 m <sup>2</sup>
Année construction	1800
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Rénové
Date ERP	2024-06-01 21:05:18
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	329 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1200€ au 06/01/2024

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1200€ et 1400€ au 06/01/2024

## Photos du bien





