



## Coeur de la Presqu'île - Dernier étage, garage et extérieur

LYON 69002

**498 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Coeur de la Presqu'île - Dernier étage, garage et extérieur

Votre Agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de 26 ans d'expertise sur le marché immobilier lyonnais, a le plaisir de vous dévoiler en exclusivité un bien rare à une belle adresse : un appartement T3 de 99,76 m<sup>2</sup> (dont 90,95 m<sup>2</sup> Carrez), perché au dernier étage d'un immeuble ancien, au coeur de la Presqu'île.

Idéalement situé rue Émile Zola, l'une des rues piétonnes les plus prisées, entre Bellecour et la Place des Jacobins, cet appartement profite d'un emplacement d'exception, allié à une tranquillité étonnante pour une adresse aussi centrale.

La pièce de vie de 33 m<sup>2</sup> séduit instantanément par son charme authentique : parquet en pointe de Hongrie, cheminée d'époque, moulures et grands placards.

La cuisine indépendante s'ouvre sur un espace extérieur abrité, donnant accès à un balcon commun, sans aucun vis-à-vis. Un véritable atout permettant de profiter d'un extérieur en plein centre-ville.

Côté nuit, vous trouverez une grande chambre avec rangements généreux, complétée par un second espace ouvert à l'étage avec une fenêtre, parfait pour accueillir une chambre d'appoint ou un bureau.

Beau potentiel pour cet appartement à rafraîchir, plein de cachet et de caractère, unique par son charme et son emplacement !

Une cave complète l'ensemble. Possibilité d'acquérir en supplément un garage fermé dans la cour de l'immeuble, un véritable privilège dans le quartier !

N'hésitez pas à me contacter au 06 81 21 11 73 pour organiser une visite.  
anaelle.ray@guyhoquet.com  
Anaëlle RAY, N°RSAC 884915968

99.76 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.01 km
Distance Train	2.5 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	10 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	20 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	12
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	33 m2
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante meublée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-28 10:09:02

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

282 kWh/m2 par an

Ce qu'on aime agence

Emplacement ultra central, belle pièce de vie, charme, extérieur et garage

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2250€ et 3080€ au 01/01/2021

## Photos du bien











