



## A VENDRE - Spacieux T3 transformable en T4 de 96 m<sup>2</sup> avec balcon, garage, parking et cave, Lyon 8ème (69008)

LYON 69008

**285 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## A VENDRE - Spacieux T3 transformable en T4 de 96 m<sup>2</sup> avec balcon, garage, parking et cave, Lyon 8ème (69008)

Votre agence Guy Hoquet a le plaisir de vous présenter en exclusivité ce bel appartement T3 (transformable en T4) de 96 m<sup>2</sup>, situé dans le 8ème arrondissement de Lyon.

Ce bien rare offre un grand séjour double lumineux, donnant accès à un balcon de 10 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours.

La cuisine indépendante, spacieuse et entièrement équipée, séduira les amateurs de convivialité et de confort au quotidien.

L'espace nuit comprend deux chambres, une salle d'eau moderne, un espace dressing, et un espace bureaux ainsi que de nombreux rangements pour un confort optimal.

La configuration de l'appartement permet facilement la création d'une troisième chambre selon vos besoins.

Pour un confort en toutes saisons, l'appartement est équipé de la climatisation dans le séjour et dans l'une des chambres

Les atouts supplémentaires :

- Garage fermé en sous-sol dans le prix

- Place de parking privative en SUS
- Grande cave saine de 16 m<sup>2</sup>

Un emplacement privilégié :

Proche de toutes les commodités, l'appartement bénéficie d'un accès immédiat aux transports en commun (métro D Parilly, tramways T4, nombreuses lignes de bus), ainsi qu'à plusieurs groupes scolaires. Vous trouverez également à proximité commerces, services, marché et espaces verts, parfaits pour une vie de quartier agréable.

Un bien complet, fonctionnel et idéal pour une famille ou un couple souhaitant de l'espace en ville.

---

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, Référence L3-1251 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat  
58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Lucas Strique  
Agent Commercial (EI) RSAC LYON 928 872 993

Tél. : 04 37 56 78 07

Mail : lyon3@guyhoquet.com

96.09 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sde	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	148
Charges annuelles (ALUR)	1638 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1978

Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Date ERP	2025-11-03 20:59:37
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	136 kWh/m2 par an

Conso Energ

156 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

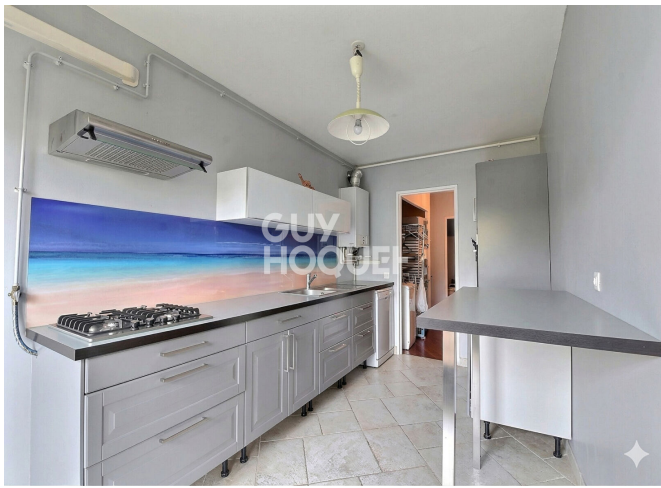
GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1787.9€

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1510€ et 2060€

## Photos du bien





**GUY HOQUET LYON 3**  
**58 COURS DOCTEUR LONG**  
**69003 LYON**  
**TÉL : 04 37 56 78 07**  
**LYON3@GUYHOQUET.COM**

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER