



## Appartement idéalement placé sur le boulevard - vue dégagée - ascenseur-cave -grenier-

LYON 69004

**645 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## Appartement idéalement placé sur le boulevard - vue dégagée - ascenseur-cave -grenier-

Votre Agence Guy Hoquet Lyon Croix Rousse forte de ses 26 ans d'expérience sur son marché immobilier Lyonnais est fière de vous présenter, ce Magnifique appartement Bourgeois.

Il est idéalement placé sur le boulevard, avec une vue dégagée, traversant S/N au 3 -ème étage avec ascenseur.

L'appartement est seul sur le palier, il y à un appartement par étage, pour le confort de tous.

A l'entrée un couloir d'accueil, qui mène sur la grande pièce de vie de 47M2 environ avec 4 fenêtres la pièce est baignée de lumière et soleil. une cuisine équipée meublée, devant la salle à manger, proche de la cheminée le salon TV avec canapés et table basse pour se détendre, puis un bureau en alcôve. Coté cour intérieure une chambre enfant avec placard une fenêtre rue Claude Joseph Bonnet, la chambre parents avec un grand placard deux fenêtres, un bureau transformable en chambre, un beau dressing avec rangements + un coin buanderie. une salle de bain avec douche et baignoire, un meuble, vasque, un WC indépendant.

A visiter sans tarder ..

une cave et un grenier de bonne taille et pratique complète ce bien.

Taxe foncière : 796€/ an

Charges : 1800€/an

Aucun travaux de copropriété à prévoir, cette dernière est parfaitement entretenue.

Anne Monard 0609502608

Anne Monard Bretin 0609502608  
anne.bretin@guyhoquet.com

107 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Etage	3
Nombre étages	4
Distance Commerces	0.2 km
Distance Train	4.5 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	15 min
Charges forfaitaires	150 €
Provision sur charges	15 €
Prestations / charges	ascenseur ménage entretien syndic
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	15
Charges annuelles (ALUR)	1800 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Surface séjour	47.37 m2
Jardin	Non
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
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	Sud
Type Chauffage	Mixte
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2025-11-05 14:29:56

Diagnostic Energétique

Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1800€ au 11/05/2025

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1450€ et 2100€ au 11/05/2025

## Photos du bien







