



## T3 de 72m<sup>2</sup> proche de Valmy

Lyon 69009

**315 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## T3 de 72m<sup>2</sup> proche de Valmy

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9 vous propose à la vente ce très bel appartement traversant de type T3 de 72m<sup>2</sup> avec un balcon à vivre, proche du métro Valmy et de l'école du Chapeau Rouge.

L'appartement est situé dans une copropriété récente de 2003, d'un bon standing, sécurisée et bien entretenue.

Il se compose d'une entrée avec placard donnant sur un grand séjour lumineux offrant un accès direct à l'extérieur.

Le séjour se compose d'un espace salle à manger et d'un espace de détente.

La cuisine est ouverte et permet à la pièce de vie de garder toute sa luminosité et au cuisinier de garder le lien avec ces convives.

Cet extérieur offre une possibilité de manger en famille tout en profitant du calme de la copropriété.

Le coin nuit comprend 2 chambres, une salle de bain récemment refaite et des WC indépendants. Une de ces chambres donne l'accès au balcon et une autre de plus de 12m<sup>2</sup> donnant sur l'intérieur de la copropriété.

Pour plus de confort, un garage en sous-sol complètent ce bien.

L'appartement offre également une proximité immédiate de crèches, d'écoles maternelles et primaires

du Chapeau Rouge à 1 minutes à pied, ainsi que le Campus HEP René Cassin de Gorge de Loup à moins de 5 minutes.

Pour ce qui est des transports TCL, l'appartement se situe à moins de 5 minutes à pied de l'arrêt de métro Valmy et Gorge de Loup qui est desservi par la ligne D et vous permettra de vous rendre rapidement dans le centre-ville de Lyon, Vieux Lyon et Bellecour notamment.

Des arrêts de bus sont à proximité immédiate de l'appartement.  
De nombreuses stations de Vélo'v sont aussi à proximité.

La vidéo immersive en 3D est disponible sur demande au près de l'agence.

Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements afin d'organiser une visite, n'hésitez pas à contacter notre agence « Guy Hoquet Lyon 9 » au 04 72 200 205. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur demande.

Rejoignez-nous sur nos différents réseaux sociaux tels que Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquelyon9).

72.68 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	162 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Etage	2
Dernier étage	Non
Nombre étages	5
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	2003

Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	136
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1280 €

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1170€ et 1630€ au 01/01/2022

---

## Photos du bien



