



Spacieux deux pièces - avec double séjour, balcon et grand garage

Lyon 69009

225 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 9

14 Rue du Mont d'Or
69009 Lyon

04 72 20 02 05

Spacieux deux pièces - avec double séjour, balcon et grand garage

Votre agence Guy Hoquet Lyon 9e vous présente en exclusivité ce bel appartement T2 bis traversant Est/Ouest, idéalement situé Montée de l'Observance, un quartier calme et accessible du 9e arrondissement, associant confort de vie et proximité des transports et commodités.

En rez-de-chaussée surélevé, l'entrée dessert à l'Est un grand séjour double lumineux ouvrant sur un balcon avec vue dégagée en hauteur, parfait pour profiter d'un extérieur confortable. À l'Ouest, vous accédez à une cuisine indépendante, aménagée et équipée, complétée d'un coin buanderie pratique. Le coin nuit situé également à l'Ouest comprend une chambre au calme, ainsi qu'une salle de bain. Plusieurs espaces de rangements viennent optimiser l'organisation intérieure.

Le bien inclut également une cave et — un atout rare dans le secteur — un grand garage fermé de 17 m², en sus, très utile pour stationner et stocker.

Concernant l'état général : l'électricité et la plomberie ont été refaites il y a moins de cinq ans. La copropriété a voté des travaux d'isolation par l'extérieur, ravalement de façade, remplacement des menuiseries et rénovation des parties communes, d'un montant de 21 000 €, entièrement pris en charge par les vendeurs actuels — un véritable avantage pour la performance énergétique et le confort futur. DPE POUVANT ALLER À LA LETTRE : C

Côté localisation, l'appartement profite d'un accès facile aux transports en commun : l'arrêt de bus le plus proche est à quelques pas, un parking vélo'v et la station métro de la ligne D se trouvent également à proximité. Vous serez aussi proche de commerces de proximité, des services, et d'équipements de quartier — idéal pour le quotidien.

Ce bien combine volume, lumière, praticité et potentiel d'amélioration : parfait pour un premier achat comme pour un investissement.

Visite virtuelle disponible sur demande !

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à contacter notre agence au 04 72 200 205.

Nous vous accompagnons dans tous vos projets immobiliers, l'achat, vente, location ou gestion de maisons et d'appartements. Estimation offerte sur demande.

Rejoignez-nous sur nos réseaux sociaux, notamment sur Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquetlyon9), pour suivre nos actualités et nos offres.

54.86 m ²	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde
----------------------	------------	---------------	-------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	283 kWh/m ² par an
Etage	1
Dernier étage	Non
Nombre étages	9
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1970
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Procédures diligentées c/
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Charges annuelles (ALUR)

1476 €

Photos du bien





