



## A VENDRE - Appartement T4 de caractère, 98 m<sup>2</sup> lumineux, Villette Part-Dieu - Lyon 3ème (69003)

LYON 69003

**470 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## A VENDRE - Appartement T4 de caractère, 98 m<sup>2</sup> lumineux, Villette Part-Dieu - Lyon 3ème (69003)

Découvrez ce T4 traversant de 98 m<sup>2</sup>, baigné de lumière et offrant tout le charme de l'ancien : parquet authentique, volumes généreux et belle hauteur sous plafond. Idéalement situé dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, à proximité immédiate de la Part-Dieu.

Les points forts :

Séjour lumineux avec parquet d'origine, véritable pièce de vie conviviale où la lumière naturelle s'invite toute la journée offrant une agréable vue dégagée.

Grande cuisine indépendante, spacieuse et fonctionnelle.

3 chambres confortables, idéales pour une famille, avec la possibilité de créer un espace bureau supplémentaire.

Salle de bains + WC séparés.

Cave en sous-sol, incluse dans le prix.

Vous profiterez d'un appartement à la fois chaleureux, bien agencé et idéalement situé, dans un quartier

dynamique , où tout se fait à pied : transports, commerces, écoles, gare, bureaux

#### Transports & accès:

L'un des gros atouts du secteur : accès très facile aux transports. La gare Lyon -Part Dieu se trouve à quelques minutes à pied.

Métro ligne B, tram (notamment lignes Tram T3 / Tram T4) et de nombreuses lignes de bus (C9, C11, C13, C16, etc.) desservent la zone, ce qui facilite les déplacements dans Lyon et vers la périphérie.

Pour les voyageurs fréquents : l'emplacement proche de la gare est un atout majeur (TGV, TER), avec un accès rapide aux grands axes de transport.

En résumé : que ce soit pour le métro, le tram, le bus ou le train ? tout est à portée de main en quelques minutes à pied.

#### Commerces & services de proximité:

Le secteur profite d'une forte densité de commerces, restaurants, cafés, services, ce qui en fait un quartier ultra pratique pour la vie quotidienne.

Grand centre commercial à proximité immédiate : le centre du Part-Dieu, avec de nombreux commerces, boutiques et services.

Présence d'infrastructures de services variés : pharmacies, cabinets médicaux, commerces alimentaires, etc., ce qui facilite la vie quotidienne.

#### Équipements scolaires / étudiants & vie étudiante

Il existe des crèches et écoles maternelles proches, pratique pour les familles.

Pour les étudiants et jeunes actifs, des résidences étudiantes ou logements adaptés se trouvent à proximité, ce qui rend le quartier adapté à la colocation ou à un mode de vie étudiant/professionnel.

Grâce aux transports très bien desservis, l'accès aux établissements d'enseignement supérieur ou aux autres quartiers de Lyon est facile et rapide.

-----

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

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1260 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :  
58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Lucas Strique

Tél : 04 37 56 78 07  
Mail : [lyon3@guyhoquet.com](mailto:lyon3@guyhoquet.com)

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

98.38 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	22
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1940
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Bon

Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	206 kWh/m2 par an

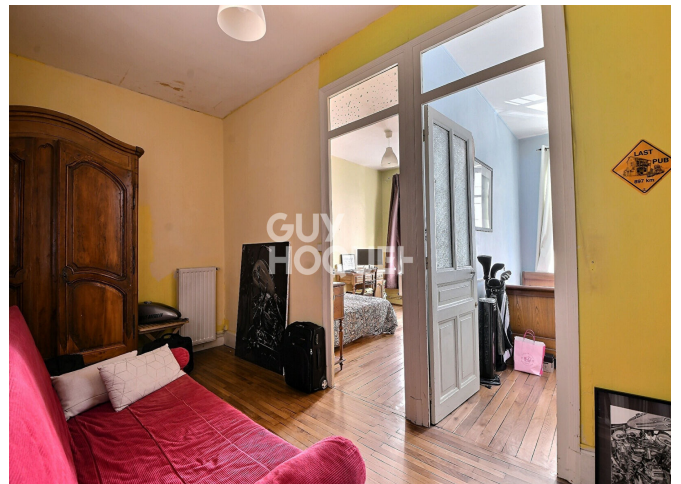
## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## 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