



## APPARTEMENT À VENDRE DE 2 PIÈCES DE 62,04 M<sup>2</sup>

Lyon 69009

**245 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## APPARTEMENT À VENDRE DE 2 PIÈCES DE 62,04 M<sup>2</sup>

SAINT-RAMBERT, ÎLE BARBE - Votre agence Guy Hoquet Lyon 9 a le plaisir de vous présenter en exclusivité à la vente, ce ravissant appartement T3 de 62 m<sup>2</sup>.

Idéalement situé dans le très prisé secteur de Saint Rambert, Île Barbe à Lyon 9, cet appartement spacieux offre une pièce de vie généreuse de 42 m<sup>2</sup>, où s'harmonisent une cuisine équipée, un espace repas et un salon, le tout agrémenté d'un beau balcon.

La belle hauteur sous plafond amplifie la luminosité, créant ainsi une ambiance chaleureuse et accueillante.

L'appartement se compose d'une chambre confortable et d'une spacieuse salle d'eau. Vous pourrez également profiter de balades à l'île Barbe et le parc Montpellas, ajoutant une touche de nature à votre quotidien.

Faisant partie d'une copropriété à taille humaine, comprenant peu de logements, vous bénéficierez d'un cadre intime et convivial.

L'emplacement de cet appartement est un véritable atout, avec une gamme complète de commodités à quelques pas : boulangerie, fromagerie traiteur, restaurants, pharmacie, bureau de tabac, salon de coiffure, et un charmant marché le dimanche matin.

Le stationnement gratuit dans la rue facilite votre quotidien, et plusieurs lignes de bus à proximité simplifient vos déplacements dans la ville.

Une cave est vendue avec le bien.

Si vous souhaitez explorer virtuellement cet appartement, nous vous fournirons le lien sur demande.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à contacter notre agence Guy Hoquet Lyon 9 au 04 72 200 205.

Nous sommes là pour vous accompagner dans tous vos projets immobiliers : achat, vente, location et gestion de maisons et d'appartements.

Nous offrons également une estimation 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.

62.04 m²

2 pièce(s)

1 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 260 kWh\m2 par an |
| Etage                  | 2                 |
| Dernier étage          | Non               |
| Nombre étages          | 3                 |
| Neuf - Ancien          | Ancien            |
| Mode Chauffage         | Gaz               |
| Type Chauffage         | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Année construction     | 1900              |
| Salle(s) d'eau         | 1                 |
| WC                     | 1                 |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nb Lots Copropriété | 3 |
|---------------------|---|

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
|------------------------------------------------------|---------------------------|

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Charges annuelles (ALUR) | 960 € |
|--------------------------|-------|

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1200€ et 1500€ au 01/01/2025

## Photos du bien



