



## 4 pièces - Balcon - étage élevé - Garage

Lyon 69009

**249 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 9**

14 Rue du Mont d'Or  
69009 Lyon

**04 72 20 02 05**

## 4 pièces - Balcon - étage élevé - Garage

Votre agence immobilière Guy Hoquet Lyon 9, vous propose à la vente un appartement de type T4 de 83,42 m<sup>2</sup> au 3e et dernier étage situé dans l'eco-quartier de la Duchère.

Dans une copropriété récente et sécurisée de 2019, l'appartement se compose d'une entrée avec rangements donnant sur une pièce à vivre avec une cuisine ouverte et équipée d'environ 30 m<sup>2</sup>. Le balcon d'environ 6m<sup>2</sup> est agréable, orienté Sud et profite d'une jolie vue sur le jardin de la copropriété et les Monts du Lyonnais.

La partie nuit comprend 3 chambres de bonnes tailles, une salle d'eau avec fenêtre ainsi qu'un WC indépendant avec lave-main et fenêtre également.

L'état général est très bon et aucuns travaux ne sont à prévoir dans cet appartement : vous pourrez profiter de nombreux équipements et améliorations, tels que les fenêtres en PVC double vitrage, une cuisine entièrement équipée, une excellente performance énergétique ainsi que de la climatisation. Du fait de sa construction récente, ce bien est également adapté et répond aux normes d'accessibilité PMR.

La copropriété est calme, bien entretenue et sécurisée. Vous disposerez d'une terrasse commune avec une vue imprenable sur les Monts du Lyonnais. L'immeuble est toujours sous garantie décennale.

Pour plus de confort, un stationnement en box fermé est proposé en sus, dans un espace sécurisé en sous-sol. Vous apprécierez la présence d'un local vélo en sous-sol également.

Une visite virtuelle est disponible.

De nombreux commerces et infrastructures, tels que boulangerie, boucherie, tabac et restaurants ainsi que des écoles sont situés non loin de la copropriété. Le parc du Vallon, 4ème plus grand parc de Lyon est situé a moins de 200m.

Cet appartement se trouve à proximité immédiate des transports : vous pouvez rejoindre la Gare de Vaise en 10 minutes et Bellecour en moins de 25 minutes. Vous êtes également proche de l'autoroute A6 vous permettant de sortir de Lyon facilement. Des arrêts de bus ainsi que des stations Velov' sont accessibles à quelques pas de l'immeuble également.

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements dans le but d'organiser une visite, contactez votre agence « Guy Hoquet Lyon 9 » au 04 72 200 205. Achat, vente, location et gestion, maisons et appartements. Estimation offerte sur simple demande.

Rejoignez-nous sur nos différents réseaux sociaux tels que Facebook (Guy Hoquet Lyon 9) et Instagram (@guyhoquetlyon9). Bien proposé par Kylian LEPAGE, agent commercial(999 363 864 ). Bien proposé par Kylian LEPAGE, agent commercial(999 363 864 ).

83.42 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

0 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                          |
| Conso Energ            | 91 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Nombre places parking  | 1                            |
| Nombre garages/Box     | 1                            |
| Etage                  | 3                            |
| Dernier étage          | Oui                          |
| Nombre étages          | 3                            |
| Neuf - Ancien          | Ancien                       |
| Mode Chauffage         | Chauffage de ville           |
| Type Chauffage         | Collectif                    |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                    |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Année construction                                   | 2019                      |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |
| Salle(s) d'eau                                       | 0                         |
| WC   | 1                         |
| Nb Lots Copropriété                                  | 49                        |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 2688 €                    |

## Photos du bien





