



## DUPLEX TOIT TERRASSE / CROIX - ROUSSE

LYON 69004

**995 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 6  
RHONE

72 Rue Tronchet  
69006 Lyon

04 87 91 89 59

## DUPLEX TOIT TERRASSE / CROIX - ROUSSE

Votre agence Guy Hoquet Lyon 6e a le plaisir de vous proposer ce duplex d'exception en dernier étage, idéalement situé dans le secteur très prisé secteur Chazière / Ypres, au coeur de la Croix-Rousse.

Ce bien rare offre un cadre de vie privilégié au sein d'une résidence de standing avec parc arboré de 2,2 hectares, piscine et gardien.

D'une superficie de 208,71 m<sup>2</sup> Carrez (222 m<sup>2</sup> au sol), l'appartement dispose de 100 m<sup>2</sup> de terrasses privatives, sans vis-à-vis, avec une vue panoramique sur les Monts d'Or et la Saône.

Sa triple exposition Sud, Est et Ouest garantit une luminosité optimale tout au long de la journée.

Le premier niveau se compose d'une entrée, d'une cuisine équipée ouverte sur un vaste séjour et une salle à manger lumineux avec cheminée, d'une chambre, d'une salle d'eau et de toilettes indépendantes. Les pièces de vie donnent accès à deux terrasses aménagées de 51 m<sup>2</sup> et 38 m<sup>2</sup>, idéales pour profiter des beaux jours.

À l'étage, l'espace nuit comprend trois chambres, un grand bureau pouvant faire office de cinquième chambre, un espace détente, ainsi qu'une salle de bains, une salle d'eau, des toilettes indépendantes, une buanderie et de nombreux rangements.

L'appartement séduit par la qualité de ses prestations : huisseries aluminium double vitrage récentes, climatisation réversible, excellente isolation thermique et phonique, escalier intérieur en bois massif et volets roulants électriques.

Le calme, l'absence de vis-à-vis et la vue dégagée sur la verdure renforcent le caractère unique de ce bien.

Un garage en sous-sol est intégré dans le prix. Possibilité d'en acquérir un second en supplément.

À visiter sans plus tarder !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) (article R. 125-25 du Code de l'environnement).

GUY HOQUET LYON 6e l'agence spécialiste de l'immobilier à Lyon 6

Achat/vente/location/gestion d'appartements.

Estimation offerte sur simple demande

<https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

208.71 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Charges annuelles (ALUR)	6000 €
Année construction	1998
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui

Gardien	Oui
Date ERP	2025-01-21 03:13:17
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	107 kWh/m2 par an
Conso Energ	125 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2030€ et 2830€

---

## Photos du bien





