



## Beau T4 rénové avec cachet - Garibaldi

LYON 69003

**530 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Beau T4 rénové avec cachet - Garibaldi

Nous vous proposons à la vente ce magnifique appartement entièrement rénové avec cachet de l'ancien, au 3ème étage avec ascenseur d'une copropriété bien entretenue. Idéalement situé à 2min à pied du métro D " Garibaldi", vous êtes dans un quartier dynamique avec de nombreux commerces au pied de l'appartement. Les travaux récemment réalisés sur la voirie permettent un environnement plus calme et végétalisé, agréable pour les piétons et cyclistes. 12min en direct de la gare Part Dieu avec le métro B.

L'entrée dessert le lumineux séjour avec ses grandes fenêtres double vitrage et un accès à un petit balcon. La cuisine, en excellent état, est semi-ouverte aménagée et équipée. L'espace nuit se compose de 3 chambres et d'une salle d'eau. Les WC sont séparés.

L'ensemble a beaucoup de charme grâce aux parquets bâtons rompus, aux 3 cheminées et à la belle hauteur sous plafond. Les choix pour la rénovation de la cuisine et de la salle d'eau fonctionnent parfaitement avec le style ancien de l'appartement.

Très bonne isolation phonique et thermique avec un DPE D proche C. Faibles charges comprenant l'entretien des parties communes et l'ascenseur.

Une cave complète l'appartement.

Pour toute demande de renseignements, merci de contacter Camille Siret - 0662351405.

N'hésitez pas à contacter votre agence Guy Hoquet Lyon 7 pour tous vos projets d'achat, vente, location ou gestion locative au 04 72 76 70 80 ou en passant nous rencontrer au 20 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon.

100.23 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	31
Charges annuelles (ALUR)	1336 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1905
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	NORD-EST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Digicode	Oui
Date ERP	2026-04-17 03:13:17
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	151 kWh/m2 par an
Conso Energ	151 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1460€ et 2010€

Photos du bien



