



## Bel appartement T4 de 77 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage dans une copropriété récente aux portes de Montchat - Bron (69500)

BRON 69500

**339 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Bel appartement T4 de 77 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage dans une copropriété récente aux portes de Montchat - Bron (69500)

Découvrez ce bel appartement T4 de 77 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage dans une copropriété de 2019, idéalement situé dans un secteur résidentiel prisé de Bron, offrant un équilibre parfait entre calme et proximité immédiate de Montchat.

Dès l'entrée, vous serez séduit par sa belle luminosité et son agencement fonctionnel. L'espace de vie se compose d'un agréable séjour avec une cuisine ouverte, créant une pièce de vie chaleureuse et parfaitement adaptée à la vie de famille comme à la réception.

L'espace nuit comprend trois chambres, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (chambres d'enfants, bureau, chambre d'amis).

Vous profiterez également d'une salle de bains, de WC séparés ainsi que de nombreux espaces de rangement.

Une terrasse spacieuse, pouvant accueillir un salon d'extérieur, permet de profiter pleinement des beaux jours dans un environnement agréable.

Un garage en sous-sol complète ce bien et constitue un véritable atout au quotidien.

Les atouts de ce bien

- Appartement T4 de 76,85 m<sup>2</sup>
- Séjour lumineux avec cuisine ouverte
- 3 chambres
- WC indépendants
- Terrasse spacieuse
- Garage fermé en sous-sol
- Résidence récente située dans un environnement calme

Un emplacement particulièrement recherché :

Le quartier bénéficie d'un emplacement stratégique aux portes de Montchat, apprécié pour sa qualité de vie et son excellente desserte.

Vous trouverez à proximité les commerces de Montchat : boulangeries, supermarchés, pharmacie, banques, restaurants, services de santé.

Les amoureux des espaces verts apprécieront la proximité du Parc de Chambovet, ainsi que de nombreux cheminements piétons et pistes cyclables favorisant les déplacements doux.

Des transports en commun performants

Le secteur est particulièrement bien desservi :

- Tramway T6 reliant rapidement La Doua à Debourg en passant par Gratte-Ciel.
- Tramway T3 permettant de rejoindre Part Dieu
- Plusieurs lignes de bus desservant Bron, Lyon, et Villeurbanne notamment grâce au TB12 accessible sur Route de Genas à moins de 2 min à pied.
- Accès rapide au boulevard périphérique Laurent Bonnevey, à la rocade Est (A46), aux autoroutes A43 et A42 ainsi qu'à l'aéroport Lyon-Bron.

Un secteur idéal pour les familles

Le quartier dispose de nombreuses infrastructures scolaires accessibles rapidement :

- Écoles maternelles et élémentaires,
- Collège et lycée

Un environnement universitaire reconnu :

L'emplacement est particulièrement attractif pour les étudiants, enseignants et investisseurs grâce à la proximité de plusieurs établissements d'enseignement supérieur, notamment :

- Plusieurs instituts de formation paramédicale dont la Faculté de Médecine
- Des écoles spécialisées et établissements de santé d'envergure métropolitaine.

Un quartier en pleine valorisation

Le secteur bénéficie depuis plusieurs années d'importants investissements publics visant à améliorer le cadre de vie. Parmi les aménagements réalisés ou engagés figurent :

- La création et l'amélioration des cheminements piétons et cyclables,
- La modernisation des espaces publics,
- Des opérations de végétalisation,
- La requalification des voiries,
- Le développement de nouveaux programmes résidentiels et d'équipements publics.

Cet appartement constitue une belle opportunité, aussi bien pour une résidence principale que pour un investissement patrimonial, grâce à un emplacement dynamique, parfaitement connecté et bénéficiant d'un fort potentiel de valorisation.

-----

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

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1348 :

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

Contact : Lou PAYET

Tél : 04 37 56 78 07

Mail : 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 + !!!

76.85 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|               |   |
|---------------|---|
| Nombre étages | 4 |
|---------------|---|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Bien en copropriété | Oui |
|---------------------|-----|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Nb Lots Copropriété | 184 |
|---------------------|-----|

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Charges annuelles (ALUR) | 1160 € |
|--------------------------|--------|

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

|                    |      |
|--------------------|------|
| Année construction | 2019 |
|--------------------|------|

|               |        |
|---------------|--------|
| Neuf - Ancien | Récent |
|---------------|--------|

|          |                |
|----------|----------------|
| Fenêtres | Double Vitrage |
|----------|----------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| Salle(s) de bains | 1 |
|-------------------|---|

|    |   |
|----|---|
| WC | 1 |
|----|---|

|         |         |
|---------|---------|
| Cuisine | Ouverte |
|---------|---------|

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Exposition Séjour                  | Est                 |
| Type Chauffage                     | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur           |
| Mode Chauffage                     | Gaz                 |
| Eau chaude                         | Gaz                 |
| Etat intérieur                     | Très bon            |
| Nombre de terrasse                 | 1                   |
| Type de Stationnement              | Garage Fermé        |
| Nombre garages/Box                 | 1                   |
| Date ERP                           | 2026-06-12 14:46:14 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Conso Energ                        | 90 kWh/m2 par an    |
| Valeur consommation énergie finale | 84 kWh/m2 par an    |

## Bilan énergétique

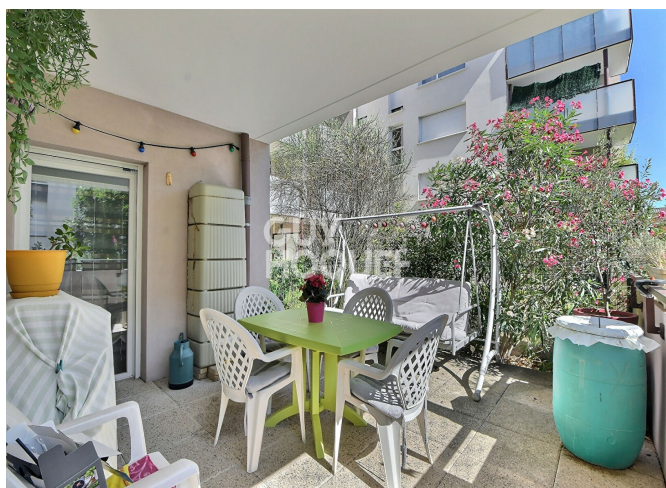
DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 770€ et 1080€

Photos du bien





**GUY  
HOQUET+**



**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