



T3 de 81 m² - BALCON - FORT POTENTIEL

CALUIRE ET CUIRE 69300

280 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 6
RHONE**

72 Rue Tronchet
69006 Lyon

04 87 91 89 59

T3 de 81 m² - BALCON - FORT POTENTIEL

Votre agence Guy Hoquet Lyon 6e a le plaisir de vous proposer un appartement idéalement situé à la frontière du Bourg et du Vernay, au coeur d'un environnement résidentiel privilégié de Caluire-et-Cuire, découvrez un appartement qui séduit autant par ses qualités actuelles que par tout ce qu'il peut devenir.

Installé au 4e étage avec ascenseur d'une élégante copropriété de standing de 1986, ce T3 de 81 m² profite d'une remarquable exposition Sud-Est et d'une belle luminosité.

Son véritable atout : un généreux balcon à vivre, ouvert sur une vue dégagée et sans vis-à-vis. Un espace extérieur privilégié qui prolonge naturellement les pièces de vie et invite à profiter pleinement des beaux jours.

À réinventer entièrement, l'appartement offre un potentiel exceptionnel. Ses beaux volumes constituent une toile blanche idéale pour imaginer une rénovation élégante, contemporaine et parfaitement adaptée à votre mode de vie.

Une cave complète le bien. Chauffage individuel électrique.

Et parce que le confort est aussi une question de stationnement, un garage simple ainsi qu'un garage double sont proposés en supplément du prix.

Un bien rare par son équilibre : 81 m², étage élevé, lumière, vue dégagée, absence de vis-à-vis, bel extérieur et possibilités de stationnement. Une adresse à découvrir pour ceux qui recherchent avant tout

un lieu à façonner à leur image.

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 (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
Estimation offerte sur simple demande
<https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

81.38 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Etage	4
Nombre étages	6
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	60
Charges annuelles (ALUR)	1460 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1982
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageSimple,GarageDouble
Nombre garages/Box	2
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2026-08-06 10:51:02
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	142 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	5 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1100€ et 1540€

Photos du bien



