



LYON 7- UNIVERSITÉS / QUAIS DU RHÔNE - T2 RÉNOVÉ - CACHET & COUR INTÉRIEURE

LYON 69007

220 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 6
RHONE**

72 Rue Tronchet
69006 Lyon

04 87 91 89 59

LYON 7 - UNIVERSITÉS / QUAIS DU RHÔNE - T2 RÉNOVÉ - CACHET & COUR INTÉRIEURE

Votre agence Guy Hoquet Lyon 6e a le plaisir de vous proposer en exclusivité :

À quelques pas des quais du Rhône et de l'Université Lyon 2, au 65 rue de Marseille, découvrez un appartement où le caractère de l'ancien rencontre le confort d'une rénovation contemporaine.

Ce T2 traversant Est Ouest de 45,29 m² Carrez, situé en rez-de-chaussée, a fait l'objet d'une rénovation complète particulièrement réussie. Parquet, tomettes, murs en pierre, les éléments d'origine ont été soigneusement préservés et apportent au lieu une identité singulière, loin des rénovations standardisées.

Le coeur de l'appartement s'articule autour d'une généreuse pièce de vie d'environ 30 m² avec cuisine ouverte, offrant un espace convivial et parfaitement optimisé.

À l'écart de l'animation urbaine, la chambre bénéficie du calme de la cour intérieure. Une salle d'eau lumineuse aux beaux volumes, équipée d'une douche, d'une grande vasque et de WC, complète l'ensemble.

Côté confort, une pompe à chaleur réversible assure chauffage en hiver et climatisation durant les beaux jours.

À l'arrière de l'immeuble, une agréable cour commune offre un véritable espace supplémentaire au quotidien, notamment pour les vélos et deux-roues.

L'emplacement constitue l'un des atouts majeurs du bien : quais du Rhône à proximité immédiate, Université Lumière Lyon 2 à environ 150 m, tramway T1 « Quai Claude Bernard » à 400 m et métro B « Jean Macé » à 500 m, auxquels s'ajoutent commerces, restaurants et vie de quartier.

En complément, une vaste cave complètement aménagée d'environ 20 m² située directement sous l'appartement peut être acquise en supplément du prix. Sa configuration offre un potentiel particulièrement intéressant à étudier selon les autorisations nécessaires.

Un appartement clé en main, de caractère et idéalement situé, qui saura séduire aussi bien pour une résidence principale que pour un investissement patrimonial au cœur du 7ème arrondissement.

Une adresse centrale, une rénovation aboutie et le charme de l'ancien : un bien qui ne ressemble pas aux autres.

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>

45.29 m²

2 pièce(s)

Fiche technique du bien

Nombre étages	4
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	16
Charges annuelles (ALUR)	1800 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Date ERP	2025-08-12 22:24:52
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	163 kWh/m2 par an

Valeur consommation énergie
finale

120 kWh/m² par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 790€ et 1130€

Photos du bien





