



## Agréable T4 avec balcon traversant - Saxe Gambetta

LYON 69007

**535 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 7

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Agréable T4 avec balcon traversant - Saxe Gambetta

Nous vous proposons à la vente cet agréable et lumineux appartement T4 de 99,30m<sup>2</sup>, traversant Est/Ouest, au 3ème étage avec ascenseur d'une copropriété très bien entretenue. Il est idéalement situé à 1min à pied du métro Saxe Gambetta (lignes B et D) et 7min à pied de la Place Saint-Louis, recherchée pour sa vie de quartier, ses nombreux commerces et son marché 3 fois par semaine. Quartier familial avec parc et école à quelques pas de l'appartement.

L'entrée dessert à gauche l'espace de vie côté jardin avec une cuisine aménagée et équipée de 10,50m<sup>2</sup> pouvant être entièrement ouverte sur le séjour de 25,8m<sup>2</sup> avec accès sur un balcon à vivre (table pour 4 personnes).

Du l'autre côté, exposé Est, vous trouverez l'espace nuit avec 3 belles chambres de 11,30m<sup>2</sup>, 11,69m<sup>2</sup> et une suite parentale de 18,34m<sup>2</sup> avec sa salle de bains attenante et climatisation, ainsi qu'un balcon. Une salle d'eau et des WC séparés complètent cet espace nuit.

Un garage et une cave complètent l'appartement.

Les charges comprennent l'entretien des parties communes et l'ascenseur. Le chauffage est électrique individuel et un cumulus permet de chauffer l'eau. Excellent DPE en C.

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.

99.3 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	56
Charges annuelles (ALUR)	1995 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1991
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2025-04-17 17:21:25
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	138 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1170€ et 1630€ au 01/01/2021

Photos du bien



