



## T4 d'exception avec terrasse secteur Lyon 8

LYON 69008

**415 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 7

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## T4 d'exception avec terrasse secteur Lyon 8

Situé au calme, dans une agréable zone pavillonnaire de l'avenue Général André, venez découvrir en exclusivité ce superbe appartement T4 niché au dernier étage d'une copropriété de 2024. L'immeuble de seulement 3 étages, aux prestations soignées bénéficie d'une garantie décennale jusqu'en 2034.

D'une surface habitable généreuse, ce bien rare se compose de 3 belles chambres lumineuses dont une suite parentale avec son dressing et sa salle d'eau attenante, une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte de 31m<sup>2</sup>, une salle de bains et un wc séparé.

Vous serez séduit par sa terrasse exceptionnelle de 55m<sup>2</sup> exposée sud-est idéale pour profiter du soleil en toute tranquillité!

Conforme aux dernières normes en vigueur l'appartement offre confort thermique, acoustique et économies d'énergie.

Un garage double en sous sol complète ce bien.

Pour plus d'information sur ce bien, référence 2533, contactez Aurélie Molière au 0756436508.

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.

80.68 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	3
Nombre étages	3
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	30
Charges annuelles (ALUR)	2000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2024
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz

---

Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	2
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-04-15 02:54:38
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	78 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 604€ et 818€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



