



## Appartement avec cachet - Entre Quartiers Jules Guesde et Girondins

LYON 69007

**330 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Appartement avec cachet - Entre Quartiers Jules Guesde et Girondins

Nous vous proposons à la vente ce bel appartement T4 avec cachet de l'ancien, situé au 2ème étage d'un immeuble bien entretenu. Idéalement situé au niveau des quais du Rhône, dans une rue au calme, vous êtes à 10min à pied de la place Jules Guesde, 9min à pied du Tram 2 "Centre Berthelot" et 14min à pied de la place Jean Macé (Métro B, SNCF).

Sans vis-à-vis, avec une hauteur sous plafond de près de 3 mètres et de grandes fenêtres, cet appartement est baigné de lumière. Des rénovations récentes ont été réalisées : parquets poncés et vitrifiés, peintures fraîches, plomberie et électricité remise en état, fenêtres côté rue au Sud changées en double vitrage.

Dès l'entrée, vous découvrez le séjour double de 34,59m<sup>2</sup> avec salon et salle à manger exposé Sud. Hauteur sous plafond, cheminées et parquets en bâtons rompus apportent beaucoup de charme à cet espace de vie. La cuisine côté Nord est en face du séjour.

Le coin nuit se compose de 3 chambres de 14,95m<sup>2</sup>, 10,92m<sup>2</sup> et 11,59m<sup>2</sup> avec rangements. Salle de bains et WC séparés.

Bon DPE en D. Faibles charges de copropriété de 240€ / trimestre. Taxe foncière de 872€.

L'immeuble dispose d'un local vélo et une cave complète ce bien.

Pour toute demande de renseignements, merci de contacter Camille Siret - 06.62.35.14.05.

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.

89.88 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Nord-Sud                  |
| Etage  | 2                         |
| Nombre étages  | 5                         |
| Dernier étage  | Non                       |
| Distance Train                                       | 14 km                     |
| Accès tramway  | 9 min                     |
| Accès Gare   | 14 min                    |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 15                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 960 €                     |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour                                       | 34.59 m <sup>2</sup>      |
| Année construction                                   | 1951                      |
| Vis-à-vis  | Non                       |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Fenêtres               | Simple et double vitrage |
| Salle(s) de bains      | 1                        |
| WC                     | 1                        |
| Cuisine                | Indépendante             |
| Exposition Séjour      | Sud                      |
| Type Chauffage         | Individuel               |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                |
| Mode Chauffage         | Gaz                      |
| Eau chaude             | Gaz                      |
| Etat intérieur         | A rafraîchir             |
| Cheminée               | Oui                      |
| Nombre de caves        | 1                        |
| Digicode               | Oui                      |
| Date ERP               | 2025-04-15 03:37:43      |
| Diagnostic Energétique | Oui                      |
| Conso Energ            | 199 kWh/m2 par an        |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



