



## Charmant T2 en dernier étage secteur Saxe Gambetta

LYON 69007

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Charmant T2 en dernier étage secteur Saxe Gambetta

Venez découvrir en exclusivité ce magnifique T2 entièrement rénové situé au dernier étage avec ascenseur d'un immeuble au charme intemporel!

Idéalement situé au pied du métro Saxe Gambetta, cet appartement saura vous séduire avec sa belle hauteur sous plafond et son cachet de l'ancien.

Dès l'entrée vous apprécierez son parquet d'époque en chevron, sa belle hauteur sous plafond et ses cheminées d'origine qui confèrent à ce lieu une atmosphère chaleureuse et raffinée.

Il se compose d'une spacieuse pièce de vie (25m<sup>2</sup>) baignée de lumière naturelle qui invite à la détente ou à des moments conviviaux avec sa cuisine ouverte fonctionnelle qui offre un espace idéal pour concocter vos repas tout en profitant de vos invités, d'une belle chambre de 16.19m<sup>2</sup> avec placard, d'une salle d'eau avec une douche à l'italienne et d'un wc séparé.

Ce bien rare, où chaque détail respire l'authenticité, bénéficie d'une localisation parfaite: au 11 avenue Jean Jaurès à proximité immédiate des commerces, des restaurants et des transports, tout en vous offrant le calme en hauteur.

Faites de cet écrin de charme votre nouveau chez vous!

Pour plus d'information sur ce bien, référence 2700, 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.

51.36 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	5
Nombre étages	5
Dernier étage	Oui
Accès Bus	1 min
Accès tramway	8 min
Accès Gare	8 min
Prestations / charges	Entretien des parties communes
Régularisation des charges	Provisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	30
Charges annuelles (ALUR)	1104 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	20.13 m2
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Meublé	Non
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Date ERP	2023-11-20 05:23:27
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	212 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 880€ et 1240€ au 01/01/2021

## Photos du bien



