



## Charmant T3 avec cachet de l'ancien - Saxe Gambetta

LYON 69007

**540 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Charmant T3 avec cachet de l'ancien - Saxe Gambetta

Idéalement situé sur l'avenue Jean Jaurès, au pied du métro Saxe Gambetta, cet élégant appartement de 100m<sup>2</sup> prend place dans un superbe immeuble de standing du XIXe siècle parfaitement entretenu et sans aucun travaux à prévoir.

Situé au 1er étage surélevé avec entresol, offrant ainsi la sensation et les avantages d'un véritable 2e étage, il bénéficie d'une luminosité remarquable grâce à sa configuration traversante Est-Ouest. Dès l'entrée, le charme opère immédiatement avec ses prestations d'époque soigneusement préservées: une belle hauteur sous plafond, des moulures, un parquet en chevron et de superbes cheminées qui apportent chaleur et élégance à l'ensemble.

Le coeur de l'appartement s'articule autour d'une vaste pièce de vie de 52m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte parfaitement intégrée, idéale pour recevoir et profiter d'un espace convivial et contemporain. L'espace nuit se compose de deux chambres sur cour, un dressing, une salle de bains et un wc séparé.

Ce bien se présente dans un état irréprochable et ne nécessite aucun travaux. Une cave et un grenier viennent parfaire cet ensemble rare.

Un appartement de caractère alliant volumes généreux, luminosité et charme intemporel de l'ancien dans un emplacement recherché!

Pour plus d'information sur ce bien, référence 2810, 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

99.73 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	2
Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	30
Charges annuelles (ALUR)	1840 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1890
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Date ERP	2026-05-11 03:23:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	163 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1140€ et 1600€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



