



## Magnifique T4 rénové avec cachet - Garibaldi

LYON 69003

**515 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Magnifique T4 rénové avec cachet - Garibaldi

Nous vous proposons à la vente ce magnifique appartement entièrement rénové avec cachet de l'ancien, au 3ème étage avec ascenseur d'une copropriété bien entretenue. Idéalement situé à 2min à pied du métro D " Garibaldi", vous êtes dans un quartier dynamique avec de nombreux commerces au pied de l'appartement. Les travaux récemment réalisés sur la voirie permettent un environnement plus calme et végétalisé, agréable pour les piétons et cyclistes. 12min en direct de la gare Part Dieu avec le métro B.

L'entrée dessert le lumineux séjour avec ses grandes fenêtres double vitrage et un accès à un petit balcon. La cuisine, en excellent état, est semi-ouverte aménagée et équipée. L'espace nuit se compose de 3 chambres et d'une salle d'eau. Les WC sont séparés.

L'ensemble a beaucoup de charme grâce aux parquets bâtons rompus, aux 3 cheminées et à la belle hauteur sous plafond. Les choix pour la rénovation de la cuisine et de la salle d'eau fonctionnent parfaitement avec le style ancien de l'appartement.

Très bonne isolation phonique et thermique avec un DPE D proche C. Faibles charges comprenant l'entretien des parties communes et l'ascenseur.

Une cave complète l'appartement.

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.

100.23 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Exposition   | Est-Ouest                     |
| Etage  | 3                             |
| Nombre étages  | 4                             |
| Dernier étage  | Non                           |
| Bien en copropriété                                  | Oui                           |
| Nb Lots Copropriété                                  | 31                            |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1336 €                        |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours     |
| Année construction                                   | 1905                          |
| Neuf - Ancien  | Ancien                        |
| Vis-à-vis  | Non                           |
| Fenêtres   | Double Vitrage                |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                             |
| WC   | 1                             |
| Cuisine  | Semi-ouverte Aménagée Equipée |
| Exposition Séjour                                    | NORD-EST                      |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Type Chauffage                     | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur           |
| Mode Chauffage                     | Gaz                 |
| Eau chaude                         | Chaudière           |
| Etat intérieur                     | Très bon            |
| Nombre de caves                    | 1                   |
| Nombre de balcons                  | 1                   |
| Digicode                           | Oui                 |
| Date ERP                           | 2026-04-17 01:52:26 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Valeur consommation énergie finale | 151 kWh/m2 par an   |
| Conso Energ                        | 151 kWh/m2 par an   |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1460€ et 2010€

Photos du bien



