



## Charmant T4 cachet de l'ancien - Saxe Gambetta

LYON 69007

**630 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 7**

20 Avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

**0472767080**

## Charmant T4 cachet de l'ancien - Saxe Gambetta

Nous vous proposons à la vente ce bel appartement de 116,7m<sup>2</sup>, entièrement rénové en 2023, au 5ème et dernier étage avec ascenseur d'un immeuble très bien entretenu et rénové (façade et toiture). Idéalement situé au pied du métro Saxe Gambetta (lignes B et D), vous profitez d'un quartier vivant avec de nombreux commerces et extrêmement bien desservi. A deux arrêts de la gare Part Dieu avec le métro B.

Dès l'entrée, vous apprécierez le volume du séjour de 38,42m<sup>2</sup> et le cachet de l'ancien avec une belle hauteur sous plafond, un parquet massif en bâtons rompus en parfait état et une belle cheminée. Deux grandes fenêtres double vitrage dans le séjour et une dans la cuisine attenante avec verrières permettent d'apporter une belle luminosité à cet espace de vie. La cuisine de 11,16m<sup>2</sup> est aménagée avec de nombreux rangements et entièrement équipée (plaque électrique, hotte, four, micro-onde intégré, frigo avec congélateur intégré, lave vaisselle). La cuisine est entièrement ouvrable sur le séjour.

L'espace nuit se compose de 3 chambres dont deux côté cour sans vis-à-vis avec une vue dégagée sur les toits lyonnais et le Pilat. L'une des chambres donne également accès à une alcôve aménagée en bureau / dressing accessible également depuis le dégagement. Une salle d'eau avec WC et une salle de bains et des WC séparés complètent ce bien.

Aucun travaux de copropriété à prévoir, la façade et la toiture ayant été rénovées récemment.

L'installation d'une PAC (pompe à chaleur réversible) côté cour permettrait de passer du DPE E à D. La copropriété est plutôt favorable à ce type de demande (cela a déjà été accepté dans le passé).

Une grande cave de 10,91m² est comprise avec 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.

116.7 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Exposition                                           | Nord-Sud                  |
| Etage                                                | 5                         |
| Nombre étages                                        | 5                         |
| Dernier étage                                        | Oui                       |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 50                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1760 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Année construction                                   | 1880                      |
| Neuf - Ancien                                        | Ancien                    |
| Vis-à-vis                                            | Non                       |
| Fenêtres                                             | Double Vitrage            |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |

|                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| WC                                 | 2                                 |
| Cuisine                            | Indépendante, aménagée et équipée |
| Exposition Séjour                  | Nord                              |
| Type Chauffage                     | Individuel                        |
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur                         |
| Mode Chauffage                     | Electrique                        |
| Eau chaude                         | Ballon électrique                 |
| Etat intérieur                     | Très bon                          |
| Cheminée                           | Oui                               |
| Nombre de caves                    | 1                                 |
| Digicode                           | Oui                               |
| Date ERP                           | 2026-06-10 23:18:32               |
| Diagnostic Energétique             | Oui                               |
| Conso Energ                        | 329 kWh/m2 par an                 |
| Valeur consommation énergie finale | 173 kWh/m2 par an                 |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1700€ et 1700€

Photos du bien





