



## Vendu : Appartement 4 pièces à Lyon 8e Arrondissement - Quartier Santy

LYON 69008

**165 000 € \***

\* 165 000 € honoraires inclus

155 100 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.38% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## Vendu : Appartement 4 pièces à Lyon 8e Arrondissement - Quartier Santy

EXCLUSIVITÉ ? APPARTEMENT 4 PIÈCES IDÉAL FAMILLE OU COLOCATION AVEC BALCON, CAVE ET PARKING

L'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola est particulièrement fière de vous présenter à la vente cette superbe opportunité immobilière. Découvrez cet appartement traversant et très spacieux de 81 m<sup>2</sup>, situé au deuxième étage d'un immeuble résidentiel de bon standing comprenant quatre étages au total. Ce bien est niché au cœur d'une copropriété très calme et sécurisée dans le 8ème arrondissement de Lyon.

Un Intérieur Lumineux, Modulable et Fonctionnel

L'agencement intérieur de cet appartement a été parfaitement pensé pour s'adapter à tous vos projets de vie. Le grand séjour, pièce maîtresse du logement, bénéficie d'une double exposition Sud-Est qui lui confère une luminosité naturelle exceptionnelle tout au long de la journée. Le salon s'ouvre directement sur un agréable balcon privatif. La cuisine indépendante est entièrement aménagée et fonctionnelle.

L'espace nuit comprend actuellement trois belles chambres confortables et au calme. Le point fort de ce bien réside dans sa modularité : il existe la possibilité technique de créer très facilement une quatrième chambre, ce qui en fait une configuration idéale pour une grande famille ou pour un projet de colocation à fort rendement locatif. Une salle d'eau moderne et un WC indépendant complètent l'espace.

### Des Prestations de Qualité et du Confort au Quotidien

Côté technique, l'appartement est équipé de fenêtres en PVC double vitrage performantes, assurant une excellente isolation thermique et phonique. Le chauffage est assuré par des radiateurs au gaz alimentés par une chaudière individuelle qui gère également la production d'eau chaude. La fibre optique est déjà installée dans le logement pour garantir un accès internet à très haut débit. En bonus, vous bénéficierez d'une cave saine en sous-sol et d'un accès sécurisé à la résidence par un portail électrique, permettant le stationnement de votre véhicule en toute sérénité.

### Un Emplacement Idéal et Proche de Toutes les Commodités

La localisation de cet appartement est un véritable atout. Il se trouve à proximité immédiate de plusieurs infrastructures scolaires de renom, telles que l'École maternelle Olympe de Gouges, le Collège Victor Grignard et le Lycée général et technologique Marcel Sembat. Les déplacements sont facilités par un accès rapide aux transports en commun, notamment la ligne de Métro D et plusieurs lignes de bus majeures. Pour vos loisirs et votre quotidien, vous profiterez des nombreux commerces de quartier et des magnifiques espaces verts environnants, comme le célèbre parc de Parilly.

### Informations Financières et Vie de la Copropriété

Référence de l'annonce : 1316

Prix : Honoraires de 6,38 % TTC à la charge exclusive de l'acquéreur.

Statut juridique : Bien soumis au régime de la copropriété comprenant 270 lots au total, dont 121 lots à usage d'habitation.

Procédures en cours : Aucune procédure n'est actuellement en cours au sein de la résidence.

Charges de copropriété : 1 620,00 euros par an (soit un budget maîtrisé pour l'entretien des parties communes).

Transparence et Environnement : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site officiel Géorisques conformément à l'article R. 125-25 du Code de l'environnement.

Ne manquez pas cette opportunité rare sur le marché lyonnais. Pour obtenir plus d'informations ou pour organiser une visite guidée, contactez dès maintenant l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola et demandez Adrien MILLET, Agent Commercial (EI) - Numéro RSAC : 938 935 764 - ROANNE.

Vous avez un projet immobilier ou un simple besoin d'estimation professionnelle pour votre logement actuel ? Notre équipe est à votre entière disposition pour vous offrir notre expertise et vous apporter une réponse adaptée dans les meilleurs délais.

81 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	2
Nombre étages	4
Dernier étage	Non

Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	4 km
Accès Bus	1 min
Accès RER	15 min
Accès tramway	5 min
Accès Gare	15 min
Charges forfaitaires	405 €
Provision sur charges	392 €
Prestations / charges	Entretien commun Eau froide Location compteur Relevé compteur
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	270
Charges annuelles (ALUR)	1620 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1958
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-06-11 15:38:44
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	165 kWh/m2 par an
Conso Energ	171 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1300€

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1290€ et 1800€

---

## Photos du bien



