



Appartement Lyon 3 pièce(s) 67 m2

Lyon 69003

325 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

Appartement Lyon 3 pièce(s) 67 m2

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous présenter ce superbe appartement de caractère !

Emplacement privilégié !

Situé Cours Gambetta, au cœur du 3^e arrondissement de Lyon, à proximité immédiate des commerces, des transports en commun et de toutes les commodités, découvrez ce magnifique appartement traversant de 70 m², alliant tout le charme de l'ancien au confort d'une rénovation de qualité.

Situé au 1^{er} étage avec ascenseur d'une élégante copropriété haussmannienne parfaitement entretenue, ce bien saura vous séduire par ses volumes généreux, sa belle hauteur sous plafond, sa luminosité naturelle et ses prestations haut de gamme.

Descriptif du bien

Espace de vie :

Une belle pièce de vie lumineuse offrant de magnifiques volumes et tout le charme de l'ancien.

Une superbe cuisine contemporaine, entièrement aménagée et équipée, qui restera avec l'appartement. Deux belles chambres spacieuses, idéales pour un couple, une famille ou un investissement patrimonial.

Espace d'eau :

Une salle d'eau moderne.

WC indépendant.

Les points forts

Appartement traversant, offrant une excellente luminosité tout au long de la journée.

Cave privative, idéale pour le stockage.

Environ 50 000 € de travaux réalisés avec des matériaux de qualité.

Copropriété haussmannienne de charme, sécurisée et parfaitement entretenue.

Ascenseur.

Magnifique hauteur sous plafond.

Beaux volumes.

Cuisine entièrement aménagée et équipée.

Appartement rénové, aucun travaux à prévoir.

Mobilité idéale

Une situation parfaite pour faciliter votre quotidien :

Métro D et Tramway T1 – station Guillotière à seulement quelques minutes à pied.

Métros B et D – station Saxe-Gambetta accessible en moins de 10 minutes à pied.

Plusieurs lignes de bus à proximité immédiate.

Bornes Vélov' à quelques pas de l'immeuble, un véritable atout pour les déplacements quotidiens.

Accès rapide à la Presqu'île, à la Part-Dieu et aux principaux axes routiers.

Un cadre de vie privilégié

Vous profiterez d'un quartier vivant et recherché, offrant un accès immédiat aux commerces de proximité, restaurants, établissements scolaires, services et transports en commun. Un emplacement idéal pour une résidence principale comme pour un investissement de qualité.

Prix : 325 000 € FAI

Une opportunité rare d'acquérir un appartement de caractère, entièrement rénové, dans l'un des secteurs les plus recherchés du 3^e arrondissement de Lyon.

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien :

Guy Hoquet Villeurbanne Zola

168 rue Francis de Pressensé – 69100 Villeurbanne

Contact : Yousra GUETTAL / Yacine Slimani

Tél. : 04 37 43 05 86 / 07 49 02 19 75

Mail : villeurbannezola@guyhoquet.com

Pour consulter les risques naturels et technologiques auxquels ce bien est exposé, rendez-vous sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

70 m²

3 pièce(s)

2
chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	140 kWh\m2 par an
Etage	1
Dernier étage	Non
Nombre étages	5
Neuf - Ancien	Ancien
Type Chauffage	Individuel
Année construction	1900
Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	35
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	963 €

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



