



Votre conseiller : David NAHMIA  
AGENCE PIERRES DOREES LYON  
4 Place Général Brosset  
69006 LYON  
david.nahmias@agencepierresdorees.com  
Tél : 04.37.24.21.21  
Tél : 07 79 99 84 93  
www.immo-brotteaux.fr

## A VENDRE TYPE 3 - 70.7 m<sup>2</sup> - LYON - 499 000 €

### DESCRIPTION

Dans une copropriété haut de gamme livrée fin 2021, pensée pour offrir confort, tranquillité et qualité de vie, nous vous présentons ce très bel appartement T3 de 71 m<sup>2</sup>, situé au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur.

Bénéficiant d'une luminosité optimale et d'une vue apaisante sur le jardin intérieur, cet appartement offre un cadre de vie serein et privilégié, totalement à l'abri des nuisances.

La résidence, parfaitement entretenue, propose des prestations recherchées : jardin paysager, local vélos, accès PMR, excellente isolation, et espaces communs soignés.

Il se compose d'un hall d'entrée distribuant une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte équipée qui s'ouvre sur un balcon. La partie nuit comprend deux chambres, une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne, ainsi que des WC séparés.

Le bien est équipé d'une climatisation réversible pour un confort optimal en toute saison.

Une grande cave de 10m<sup>2</sup> complète l'appartement et un garage fermé de 16m<sup>2</sup>, en sous-sol, est disponible en sus.

Un bien rare, alliant prestations contemporaines et calme absolu.

Appartement à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilier des Brotteaux à Lyon 6e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

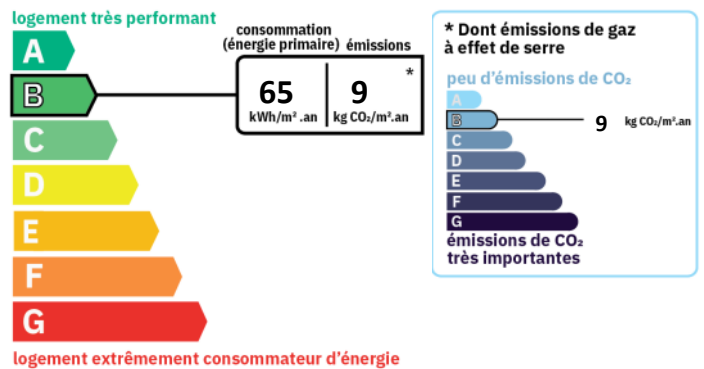
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 463 à 626 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Est
Construit en :	2021
Vitrage :	Double
Ascenseur :	Oui

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Cuisine :	OUVERTE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière mixte
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	499 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	135 €/mois

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	42 lots
Charges courantes :	1 620 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non