



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 - 71.67 m<sup>2</sup> - LYON - 399 000 €

### DESCRIPTION

Idéalement situé au cœur du 3<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, secteur place Guichard, cet appartement T3 de 72 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement recherché à proximité immédiate de toutes les commodités : commerces, écoles, transports en commun (métro, tramway, bus).

Situé au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur d'un immeuble bien entretenu, l'appartement se compose d'une entrée desservant une spacieuse pièce de vie avec une cuisine ouverte entièrement équipée, le tout donnant accès à un balcon exposé plein Sud, au calme, sur cour intérieure. L'espace nuit comprend deux chambres, dont l'une également orientée sur la cour intérieure avec accès direct au balcon, un dressing, une salle de bains ainsi que des WC séparés.

La copropriété dispose d'un local vélos, un atout appréciable en milieu urbain.  
Une place de parking en sous-sol est proposée en sus.

Un appartement fonctionnel et idéalement situé, à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6<sup>e</sup> et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

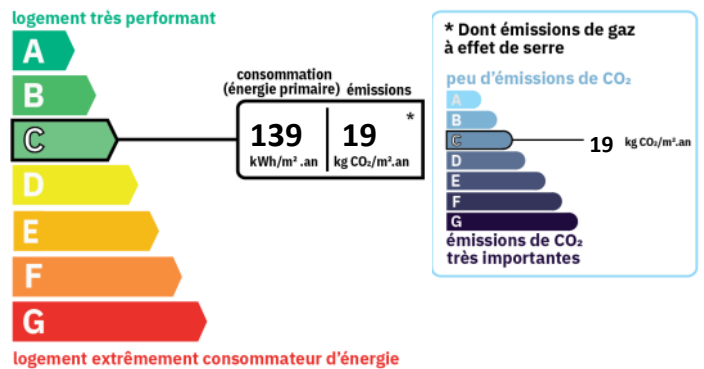
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 840 à 1200 euros (année 2021).

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 :	Nord-sud
Construit en :	1990
Vitrage :	Double
Ascenseur :	Oui
Accès handicapé :	Oui
Balcons :	1
Interphone :	Oui

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Dressings :	1
Cuisine :	OUVERTE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	Gaz/Chaudière mixte
Eau froide :	COLLECTIF

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	399 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	112,67 €/mois

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	39 lots
Charges courantes :	1 352 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non