



Votre conseiller : David NAHMIAS

AGENCE PIERRES DOREES LYON

4 Place Général Brosset

69006 LYON

david.nahmias@agencepierresdorees.com

04.37.24.21.21

07 79 99 84 93

www.immo-brotteaux.fr

## A VENDRE TYPE 3 - 83.6 m<sup>2</sup> - LYON - 450 000 €

### DESCRIPTION

Au cœur du 6<sup>e</sup> arrondissement, à proximité immédiate du métro Masséna, du Parc de la Tête d'Or et de toutes les commodités (commerces, établissements scolaires dont le Lycée du Parc, transports et restaurants), découvrez cet appartement de 84 m<sup>2</sup> situé au 8<sup>e</sup> et dernier étage avec ascenseur.

Baigné de lumière grâce à sa triple exposition, ce bien bénéficie d'une vue dégagée et d'un environnement calme, offrant un cadre de vie particulièrement agréable.

Ancien T4 intelligemment repensé en T3, il séduit par ses volumes et sa pièce de vie de plus de 40 m<sup>2</sup>. La cuisine ouverte, entièrement équipée, s'intègre harmonieusement à cet espace convivial. L'espace nuit se compose de deux chambres, d'une salle de bains et de WC séparés.

Un appartement parfaitement entretenu, alliant confort, luminosité et emplacement privilégié. Une cave complète ce bien. Un garage fermé est proposé en sus.

À découvrir dans nos agences : l'Immobilière des Brotteaux (Lyon 6<sup>e</sup>) et l'agence Pierres Dorées (Villefranche).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1510 à 2090 euros (année 2023).

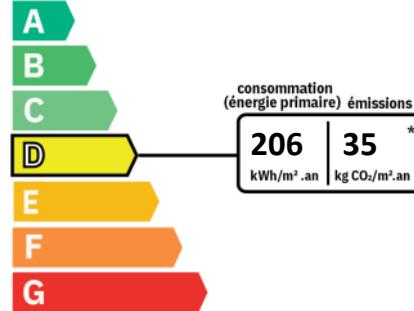
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Traversant nord-sud
Construit en :	1965
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Dernier étage :	Oui

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

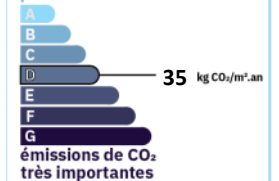
logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	2
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	COLLECTIF/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	COLLECTIF

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	450 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	250 €/mois

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	47 lots
Charges courantes :	3 000 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non