



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 2 - 34.39 m² - LYON - 255 000 €

DESCRIPTION

En exclusivité, découvrez ce ravissant appartement T2 en dernier étage, situé au cœur du très recherché secteur Masséna / Brotteaux, dans le 6^e arrondissement de Lyon.

Véritable cocon à l'abri de l'agitation urbaine, il bénéficie d'un emplacement central privilégié, à proximité immédiate des commerces, transports, restaurants et du parc de la Tête d'Or, tout en offrant un calme rare en milieu urbain.

Baigné de lumière, ce bien séduit par sa configuration en duplex et son atmosphère chaleureuse.

Développant 52 m² au sol (34 m² Carrez), il propose une distribution fonctionnelle et optimisée : un hall d'entrée dessert une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte équipée et coin séjour convivial, une grande salle de bains avec WC intégrés. À l'étage, une chambre complète l'ensemble.

Un grenier est associé à ce bien.

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

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1380 à 1880 euros (année 2023).

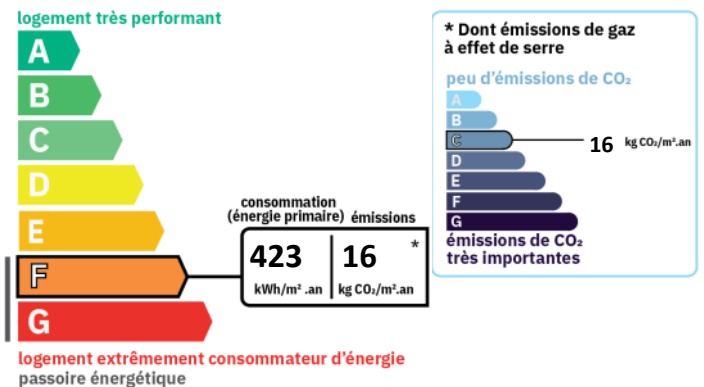
Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|------------------|---------------------|
| Exposition : | Traversant nord-sud |
| Vitrage : | Double |
| Dernier étage : | Oui |
| Interphone : | Oui |
| Assainissement : | Tout à l'égout |

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Pièces : | 2 |
| Chambres : | 1 |
| Cuisine : | OUVERTE |
| Salles de bains : | 1 |
| Principal revêtement de sol : | Parquet |
| Chauffage : | INDIVIDUEL/ELECTRIQUE |
| Eau chaude : | INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique |
| Greniers : | 1 |

INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|-----------------------|------------|
| Prix de vente : | 255 000 € |
| Honoraires à charge : | du vendeur |
| Charges mensuelles : | 40 €/mois |

COPROPRIETE

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Statut : | Soumis au statut de la copropriété |
| Copropriété de : | 17 lots |
| Charges courantes : | 480 €/an en moyenne |
| Procédure en cours : | Non |