

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 4 - 106.85 m<sup>2</sup> - LYON - 600 000 €

### DESCRIPTION

Idéalement situé dans l'un des secteurs les plus prisés du 6<sup>e</sup> arrondissement, à quelques pas de la place Puvis de Chavannes, entre le Parc de la Tête d'Or, les quais du Rhône et le quartier Foch, cet appartement T4 d'environ 107 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement privilégié.

Au 6<sup>ème</sup> étage avec ascenseur d'un immeuble de bon standing parfaitement entretenu, il séduit par son étage élevé, son grand balcon et sa belle luminosité, tout en offrant une distribution idéale pour une vie de famille.

Traversant Nord-Sud, il développe des volumes harmonieux : le hall d'entrée dessert un spacieux séjour, prolongé par un grand balcon, également accessible depuis l'une des trois chambres. La cuisine indépendante, aménagée et équipée, s'accompagne d'un cellier attenant. L'espace nuit se compose de trois chambres confortables, d'une salle de bains et d'une salle d'eau. Des toilettes séparées complètent l'ensemble.

Une cave en sous-sol est associée à ce bien.

Un appartement de qualité, à découvrir dans nos deux 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 : 2440 à 3340 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 : **Nord-sud**

Construit en : **1969**

Vitrage : **Simple et double**

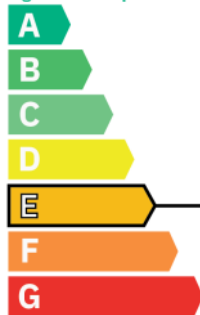
Huisseries : **Bois**

Ascenseur : **Oui**

Balcons : **1**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

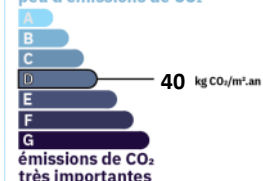


consommation (énergie primaire) émissions  
**272** | **40**<sup>\*</sup>  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **4**

Chambres : **3**

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Marbre**

Chauffage : **COLLECTIF/GAZ**

Eau chaude : **Ballon/Chauffe eau électrique**

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **600 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **365,67 €/mois**

### COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **24 lots**

Charges courantes : **4 390 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**