

Votre conseiller : David NAHMIAS  
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 5 - 111.4 m<sup>2</sup> - LYON - 555 000 €

### DESCRIPTION

Emplacement idéal au cœur d'un quartier recherché, à deux pas des transports en commun (métro B et tram T2 - Jean Macé, tram T1 - Quai Claude Bernard et bus), des écoles, commerces et toutes les commodités. Situé au 5<sup>ème</sup> étage avec ascenseur d'un immeuble très bien entretenu, avec local vélos, accès PMR et cour intérieure arborée ; ce bien séduit par ses volumes généreux et sa luminosité exceptionnelle.

Traversant, exposé plein sud côté séjour et cuisine, il baigne dans la lumière naturelle tout au long de la journée. L'agencement, parfaitement pensé, permet une séparation harmonieuse entre les espaces de vie et l'espace nuit.

Il se compose d'une pièce de vie spacieuse de plus de 40m<sup>2</sup> s'ouvrant sur un balcon, une cuisine indépendante avec également un accès direct au balcon, puis trois chambres dont une très grande chambre parentale de 16m<sup>2</sup>. Les deux autres conviendront parfaitement pour des chambres d'enfants, un bureau ou une pièce polyvalente selon vos besoins. Une salle de bains et une salle d'eau, ainsi que deux WC indépendants complètent ce bien.

Une cave est associée à ce logement, et un garage fermé au sous-sol de la copropriété est également disponible en sus.

Appartement à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilier 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 : 1830 à 2530 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

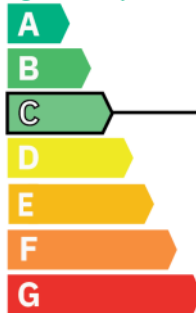
Construit en : 1991

Vitrage : Double

Huisseries : PVC

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

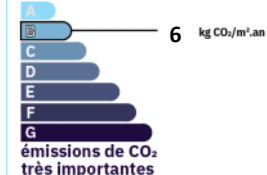


consommation (énergie primaire) émissions  
**168** kWh/m<sup>2</sup>.an | **6** kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an \*

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : 5

Chambres : 3

Cuisine : EQUIPEE

Salles de bains : 1

Salles d'eau : 1

Principal revêtement de sol : Parquet

Chauffage : INDIVIDUEL/ELECTRIQUE

Eau chaude : INDIVIDUEL/Cumulus électrique

Eau froide : COLLECTIF

Caves : 1

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 555 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

### COPROPRIETE

Statut : Soumis au statut de la copropriété

Copropriété de : 47 lots

Charges courantes : 2 680 €/an en moyenne

Procédure en cours : Non