

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 - 73.65 m<sup>2</sup> - LYON - 485 000 €

### DESCRIPTION

Découvrez en exclusivité ce bel appartement T3 d'environ 74 m<sup>2</sup> situé au 5e et dernier étage avec ascenseur de la résidence Les Jardins de Vendôme, signée Pitance. Il est idéalement situé dans le très prisé 6e arrondissement de Lyon, à proximité immédiate du parc de la Tête d'Or, des quais du Rhône ainsi que de l'ensemble des commodités (commerces, écoles et transports en commun).

Cette résidence de standing, parfaitement entretenue et sécurisée avec gardien, séduit par son environnement calme et verdoyant, agrémenté d'un agréable jardin intérieur et d'un bassin décoratif.

Traversant Est-Ouest et climatisé, l'appartement bénéficie d'une belle luminosité. Il se compose d'un hall d'entrée avec placard desservant un séjour lumineux ouvrant sur un grand balcon, ainsi qu'une cuisine indépendante entièrement équipée avec également un accès sur un second balcon.

L'espace nuit comprend deux chambres confortables, une salle d'eau ainsi que des WC séparés. Chaque pièce de l'appartement bénéficie d'un accès à l'un des deux grands balcons, offrant un véritable prolongement des espaces de vie.

Une cave complète ce bien.

Un appartement rare sur le secteur 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 : 1759 à 2379 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)

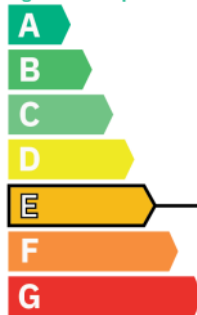
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Traversant est-ouest**

Construit en : **1973**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

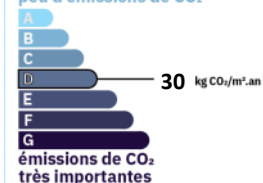


consommation  
(énergie primaire) émissions  
289 kWh/m<sup>2</sup>.an | 30 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	COLLECTIF/URBAIN
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	COLLECTIF/
Eau froide :	COLLECTIF

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	485 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	333,33 €/mois

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	141 lots
Charges courantes :	4 000 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non