



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 2 - 57.51 m<sup>2</sup> - LYON - 269 000 €

### DESCRIPTION

Exclusivité : Au 2e étage d'un immeuble du 6e arrondissement de Lyon, découvrez ce bel appartement T2 de 57 m<sup>2</sup> alliant le charme de l'ancien à des volumes généreux.

Traversant Est/Ouest, il bénéficie d'une agréable luminosité tout au long de la journée.

L'entrée dessert une vaste pièce de vie chaleureuse composée d'un coin salon, d'un espace salle à manger et d'une cuisine ouverte entièrement équipée, offrant un cadre de vie convivial et fonctionnel. L'appartement propose également une spacieuse chambre de 17m<sup>2</sup>, une salle d'eau ainsi que des WC séparés.

Vous serez séduits par le cachet de l'ancien et l'emplacement particulièrement idéal, à proximité immédiate des commerces, transports en commun, écoles et de toutes les commodités du quotidien.

Une cave et un grenier complètent ce bien. 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 : 1230 à 1720 euros (année 2023).

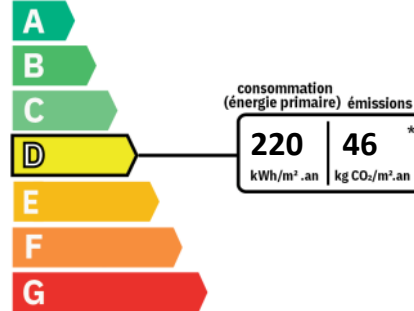
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Exposition :     | Traversant est-ouest |
| Construit en :   | 1900                 |
| Vitrage :        | Double               |
| Huisseries :     | PVC                  |
| Caves :          | 1                    |
| Interphone :     | Oui                  |
| Assainissement : | Tout à l'égout       |

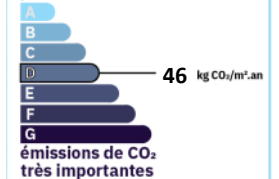
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Pièces :                      | 2              |
| Chambres :                    | 1              |
| Cuisine :                     | OUVERTE        |
| Salles d'eau :                | 1              |
| Principal revêtement de sol : | Parquet massif |
| Chauffage :                   | INDIVIDUEL/GAZ |
| Eau chaude :                  | Chaudière/     |
| Eau froide :                  | INDIVIDUEL     |
| Greniers :                    | 1              |

### INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Prix de vente :       | 269 000 €  |
| Honoraires à charge : | du vendeur |
| Charges mensuelles :  | 102 €/mois |

### COPROPRIETE

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Statut :             | Soumis au statut de la copropriété |
| Copropriété de :     | 14 lots                            |
| Charges courantes :  | 1 224 €/an en moyenne              |
| Procédure en cours : | Non                                |