



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 - 51.96 m² - LYON - 268 000 €

DESCRIPTION

Idéalement situé au cœur du 8e arrondissement de Lyon, secteur Sans-Souci / Monplaisir, à quelques pas de l'avenue des Frères Lumière, découvrez ce charmant appartement T3 d'environ 52 m², bénéficiant d'un environnement particulièrement agréable, à proximité immédiate des commerces, des établissements scolaires (universités, campus, lycée...), ainsi que des transports en commun (métro D, tramway T4 et plusieurs lignes de bus).

Au 6^e étage avec ascenseur, cet appartement séduit par son agencement optimisé, sa luminosité et sa vue dégagée. Il se compose d'un hall d'entrée desservant un agréable séjour ouvrant sur un balcon, d'une cuisine indépendante équipée, de deux chambres, d'une salle d'eau ainsi que de WC séparés.

Traversant, l'appartement bénéficie d'une belle luminosité tout au long de la journée.

La copropriété, bien entretenue, avec gardien, dispose d'une cour intérieure arborée ainsi que d'un parking collectif réservé aux résidents.

Une cave vient compléter ce bien.

Un bien idéal pour une résidence principale, un premier achat ou un investissement au cœur d'un quartier dynamique et recherché.

Cet appartement est à découvrir dans nos deux agences : l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6^e et l'Agence Pierres Dorées à Villefranche.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1190 à 1660 euros (année 2023).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

www.georisques.gouv.fr

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

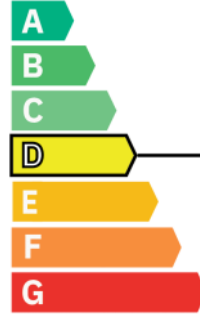
Exposition : **Traversant nord-sud**

Construit en : **1957**

Vitrage : **Double**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

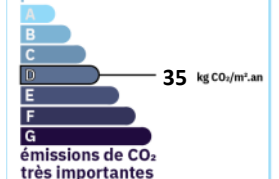


consommation
(énergie primaire) | émissions
216 | **35** *
kWh/m².an | kg CO₂/m².an

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **3**

Chambres : **2**

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Parquet**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **Ballon/Cumulus électrique**

Eau froide : **COLLECTIF**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **268 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **110 €/mois**

COPROPRIETE

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

Copropriété de : **169 lots**

Charges courantes : **1 320 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**