

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 m² - LYON - 450 000 €

DESCRIPTION

Découvrez ce bel appartement T3 d'environ 74 m² 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 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.

Les fenêtres, actuellement en simple vitrage, seront prochainement remplacées par de nouvelles fenêtres en double vitrage, offrant ainsi un meilleur confort thermique et acoustique.

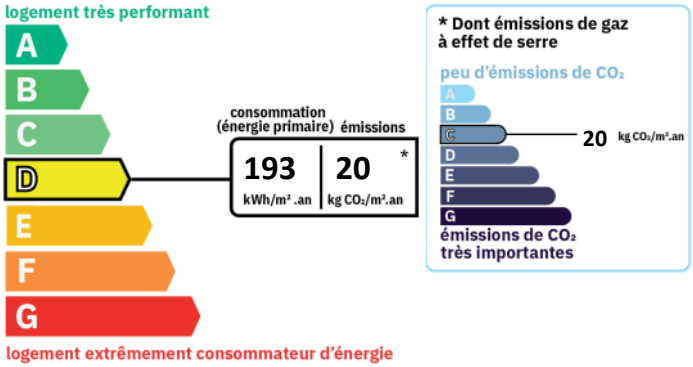
Une cave complète ce bien.

Un appartement rare sur le secteur à découvrir dans nos deux agences : l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6e et l'Agence Pierres Dorées à Villefranche.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1090 à 1530 euros (année 2023).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Traversant est-ouest**
Construit en :	**1973**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Aluminium**
Dernier étage :	**Oui**
Ascenseur :	**Oui**
Balcons :	**2**
Caves :	**1**
Gardien :	**Oui**
Interphone :	**Oui**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

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