



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 - 70.7 m² - LYON - 450 000 €

DESCRIPTION

En exclusivité, dans une copropriété haut de gamme de 2022, pensée pour offrir confort, tranquillité et qualité de vie, nous vous présentons ce très bel appartement T3 de 71 m², situé au 2^{ème} étage avec ascenseur.

Bénéficiant d'une luminosité optimale et d'une vue apaisante sur le jardin intérieur, cet appartement offre un cadre de vie serein et privilégié, totalement à l'abri des nuisances. La résidence, parfaitement entretenue, propose des prestations recherchées : jardin paysager, local vélos, accès PMR, excellente isolation, et espaces communs soignés.

Il se compose d'un hall d'entrée distribuant une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte équipée qui s'ouvre sur un balcon. La partie nuit comprend deux chambres, une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne, ainsi que des WC séparés.

Le bien est équipé d'une climatisation réversible pour un confort optimal en toute saison.

Une grande cave de 10m² complète l'appartement et un garage fermé de 16m², en sous-sol, est disponible en sus.

Un bien rare, alliant prestations contemporaines et calme absolu.

Appartement à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6^e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

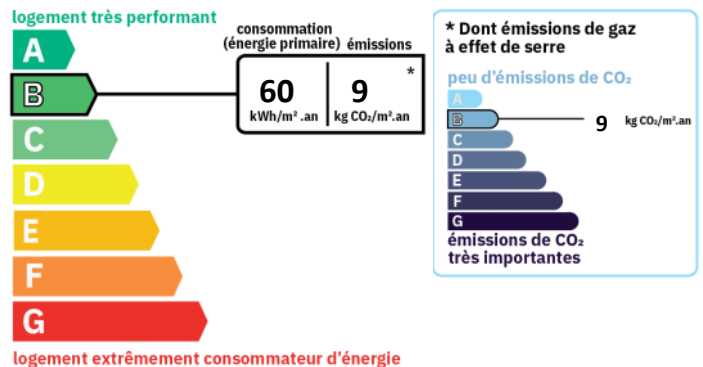
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 463 à 626 euros (année 2021).

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

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Est**
Construit en : **2022**
Vitrage : **Double**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **3**
Chambres : **2**
Cuisine : **OUVERTE**
Salles d'eau : **1**
Principal revêtement de sol : **Parquet**
Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**
Climatisation : **Oui**
Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chaudière mixte**
Eau froide : **INDIVIDUEL**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **450 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**

COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de : **42 lots**
Charges courantes : **1 620 €/an en moyenne**
Procédure en cours : **Non**