



## Appartement Lyon 2 pièces 42.63 m2

LYON 69003

**289 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
SOUCIEU EN JARREST**

10 place du 11 novembre 1918  
69510 SOUCIEU EN JARREST

**04 78 42 02 86**

## Appartement Lyon 2 pièces 42.63 m2

EXCLUSIVITE GUY HOQUET

Annonce de vente - Appartement T2 traversant de 43 m<sup>2</sup> à Lyon 69003

Adresse : 25 Rue de la Métallurgie, 69003 Lyon

Description complète :

Nous vous proposons à la vente un superbe appartement T2 traversant de 43 m<sup>2</sup>, idéalement situé au rez-de-jardin d'une résidence moderne construite en 2018. Cet appartement bénéficie d'une situation rare sans voisin ni au-dessus ni en dessous, offrant ainsi une parfaite tranquillité. Il est situé au coeur du quartier dynamique de la Métallurgie, dans le 3ème arrondissement de Lyon, un secteur en pleine expansion.

L'appartement est composé de :

Un séjour-cuisine lumineux et spacieux, exposé plein sud, offrant un accès direct à un jardin privatif de 40 m<sup>2</sup> environ, avec terrasse ensoleillée pour vos moments de détente.

Une chambre confortable avec placard, disposant également d'un accès à un espace extérieur privé, côté nord, parfait pour profiter d'un cadre paisible et verdoyant.

Une salle d'eau moderne avec douche, meuble vasque et sèche-serviettes.

Un WC séparé pour plus de commodité.

L'appartement dispose de deux espaces extérieurs pour profiter de différentes orientations tout au long de la journée : un côté sud, pour un ensoleillement optimal, et un côté nord, apportant un espace calme et agréable.

L'appartement est également équipé d'un garage en sous-sol, permettant de stationner votre véhicule en toute sécurité.

Caractéristiques :

Superficie : 43 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2018

Exposition : traversant (Sud / Nord)

2 espaces extérieurs privés (57 m<sup>2</sup> au total)

Terrasse côté sud

Garage en sous-sol

Appartement sans voisin au-dessus ni en dessous

Proximité des commerces, transports (Tram et bus), écoles, et toutes les commodités du quartier.

Atouts :

Emplacement privilégié dans le quartier animé du 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, à proximité de la Part-Dieu, du quartier des Brotteaux, et des commerces.

Parfait pour un premier achat, un jeune couple ou pour un investissement locatif.

Quartier calme et résidentiel tout en étant à proximité immédiate des axes de transport, des commerces et des services.

DPE B GES A

Le prix de vente est fixé à 289000 euros honoraires inclus à la charge du vendeur.

Cet appartement est une véritable opportunité à ne pas manquer, alliant confort moderne et emplacement de choix.

Pour plus de renseignements ou pour organiser une visite, contactez nous au 0478420286 dès aujourd'hui !

42.63 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

---

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	21
Charges annuelles (ALUR)	800 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2018
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Individuelle

---

Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	84 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 280€ et 470€ au 01/01/2021

Photos du bien

