



AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // APPARTEMENT T3/T4 de 72,40 m² - GARAGE - CAVE À LYON 09



PRIX DE VENTE : 215 000 €

CONTACT : MARIAN MARTINET - PORT: 06 78 12 23 95

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr

211225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

DESCRIPTION

LYON 9^e - Chemin de la Patelière
Résidence de la Piemente

Découvrez ce superbe appartement T3 de 72,40 m², situé au 5^e étage sur sept avec ascenseur d'une résidence de standing construite en 1962 et rénovée dans les années 2010. La copropriété bénéficie d'un parc de 4,8 hectares soigneusement aménagé, offrant un environnement calme et verdoyant, avec une vue dégagée sur Lyon.

Appartement entièrement rénové se compose comme suit, d'un hall d'entrée avec un grand placard, desservant harmonieusement l'espace de vie et la partie nuit.

L'espace de vie de 35 m², baigné de lumière grâce à son exposition plein sud, dispose de larges ouvertures en double vitrage PVC. Il s'ouvre sur une cuisine aménagée et équipée, pensée pour allier praticité et convivialité.

La partie nuit comprend deux chambres, chacune équipée d'un placard aménagé, une salle de douche avec espace buanderie, ainsi qu'un WC indépendant.

Vous apprécierez tout particulièrement le balcon de 10,8 m², équipé d'un robinet extérieur, idéal pour profiter des beaux jours dans un cadre paisible, avec une vue remarquable sur Lyon et la basilique de Fourvière.

L'appartement bénéficie d'un chauffage collectif au gaz et bois, d'une climatisation installée dans l'espace de vie, ainsi que d'un store banne électrique côté sud, garantissant un confort optimal été comme hiver.

Le bien est complété par un garage fermé de 15,7 m² et une cave en sous-sol, offrant un stationnement sécurisé et des espaces de rangement supplémentaires.

La résidence profite d'un emplacement recherché, au cœur d'un parc au calme absolu, tout en étant à proximité immédiate de toutes les commodités : commerces, restaurants, médecins, église, écoles maternelle, élémentaire et collège accessibles à pied, ainsi qu'un arrêt de bus à environ 10 minutes.

Classé DPE C, cet appartement de standing séduit par ses volumes, sa luminosité et son excellent état d'entretien. Un bien rare, idéal pour un couple ou une famille à la recherche d'un cadre de vie harmonieux et fonctionnel.

À visiter sans tarder.

Copropriété : 173 lots (dont 173 à usage d'habitation)

Charges annuelles : 2173,74 € (eau froide, chauffage collectif, ascenseur, ménage, assurance, entretien parc, charges de copropriété et syndic)

Aucune procédure en cours

Estimation des coûts annuels : entre 1090 € et 1 560 €

(chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires)

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE (abonnements compris).

Les coûts sont estimés sur la base des caractéristiques du logement et pour une utilisation standard.

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



AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Appartement T3	Construction :	1962	Surface:	72,40 m ²
Taxe foncière/an:	1 226 €	NB de pièces :	3	Chauffage collectif:	Gaz
Salle de douche:	1	Double vitrage PVC :	Oui	Chambres :	2
Situation:	Sud/Nord	Cuisine meublée :	Oui	Bilan de consommation énergétique :	178/C
Bilan émission GES:	C/21	Parking visiteurs :	Oui	Garage :	Oui
Loggia:	8 m ²	Jardin en collectif :	Oui	Ascenseur :	Oui



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



Titre RNCP
Fédération Européenne des Immobiliers
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon

T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



211225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



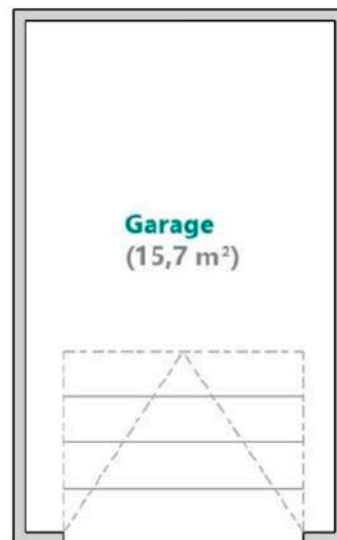
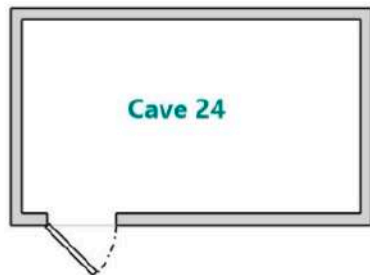
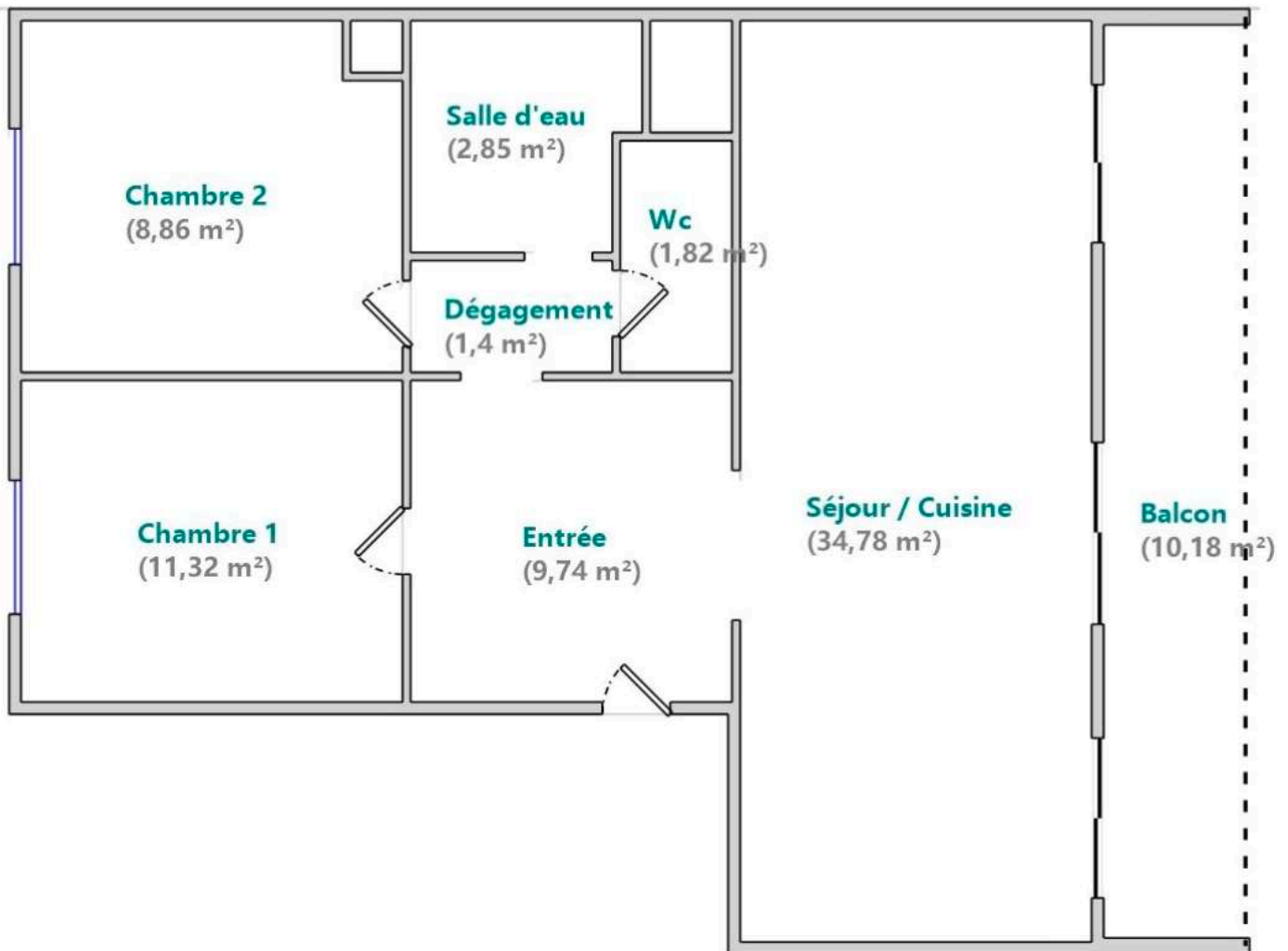
galian-smabtp





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



211225 Fiche du bien à vendre



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



galien-smabtp

