AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // APPARTEMENT T4 DE 108 m² À LYON 3



PRIX DE VENTE : 620 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr

211225 Fiche du bien à vendre

AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

DESCRITPION

LYON 3 - QUARTIER MONT-PLAISIR

Proche de la Place Ambroise Courtois, au cœur d'une résidence de standing, sécurisé, parfaitement entretenue, avec ascenseur et court de tennis privé, découvrez ce magnifique appartement traversant de 108,80 m², situé au 5e étage sur 7. Son exposition Est/Ouest, sa remarquable luminosité et sa vaste terrasse offrant une vue dégagée sur Fourvière en font un bien particulièrement rare sur le secteur.

Dès l'entrée, les volumes séduisent immédiatement. La pièce de réception, d'environ 40 m², habillée d'un élégant sol en marbre, offre un espace de vie généreux baigné de lumière. Véritable prolongement du séjour, la terrasse d'environ 30 m²devient une seconde pièce de vie où l'on profite pleinement des beaux jours, avec un panorama exceptionnel sur les toits lyonnais et la basilique de Fourvière.

La cuisine indépendante, entièrement aménagée et équipée, a été rénovée avec soin il y a une dizaine d'années. Elle s'ouvre directement sur la terrasse, permettant de partager des repas en extérieur dans un cadre privilégié.

L'espace nuit se compose de trois chambres revêtues d'un parquet en chêne, dont deux disposent de placards intégrés. L'une d'elles bénéficie d'un accès direct à la terrasse, offrant un réveil face à une vue dégagée particulièrement agréable.

Une salle d'eau entièrement refaite à neuf (réalisation octobre 2026), une salle de bains reprise en entièreté ainsi que des toilettes indépendantes complètent un agencement parfaitement adapté à une vie de famille.

L'appartement bénéficie de prestations appréciables : chauffage électrique individuel, climatisation réversible, menuiseries aluminium à double vitrage, store électrique, fibre optique et store banne motorisé sur la terrasse, visiophone. Le diagnostic de performance énergétique est classé C.

Pour parfaire ce bien, une cave, un garage fermé ainsi que de nombreuses places visiteurs au sein de la copropriété sont inclus.

À quelques minutes de Monplaisir-Lumière, des commerces, des établissements scolaires et des transports, cette adresse offre un équilibre idéal entre sérénité résidentielle et vie urbaine.

Un appartement de caractère où les volumes, la lumière et l'exceptionnelle terrasse créent un cadre de vie aussi élégant que rare.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 1 160 € et 1 640 € par an,
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.
Ces coûts sont établis selon les caractéristiques du logement et une utilisation standard portant sur cinq usages : chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et auxiliaires.

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

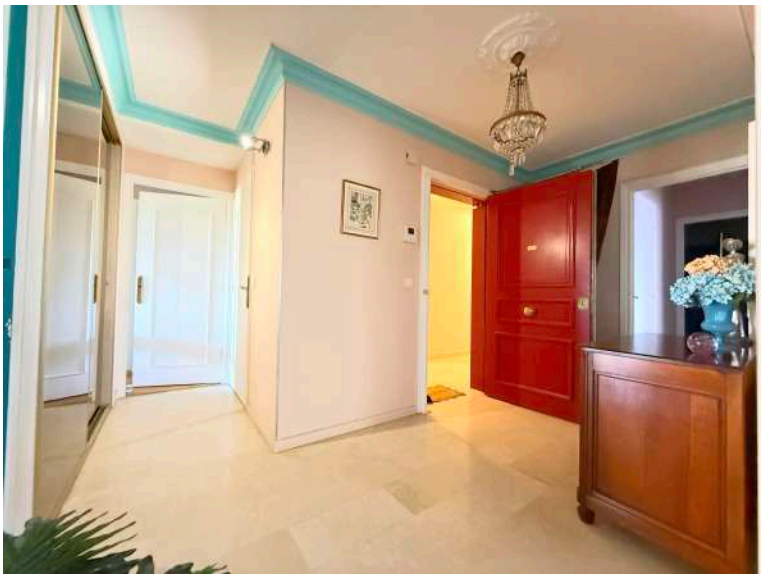
Types de bien:	Appartement	**Construction:**	1983	**Surface:**	108 m²
Taxe foncière/an:	1651 €	**NB de pièces:**	4	**Chauffage:**	Électrique - Climatiseur réversible
Salle d'eau & Bain:	2	**Double vitrage:**	Oui	**Chambres :**	3
Situation:	Sud/Ouest	**Cuisine meublée & équipée:**	Oui	**Bilan de consommation énergétique:**	C/112
Bilan émission GES:	C/4	**Cave :**	Oui	**Garage :**	Oui
Terrasse:	30 m²	**Terrain de tennis :**	Oui	**Fibre :**	Oui
Lot habitable:	70	**Procedure:**	Non	**Charges trimestre :**	600 €

AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion











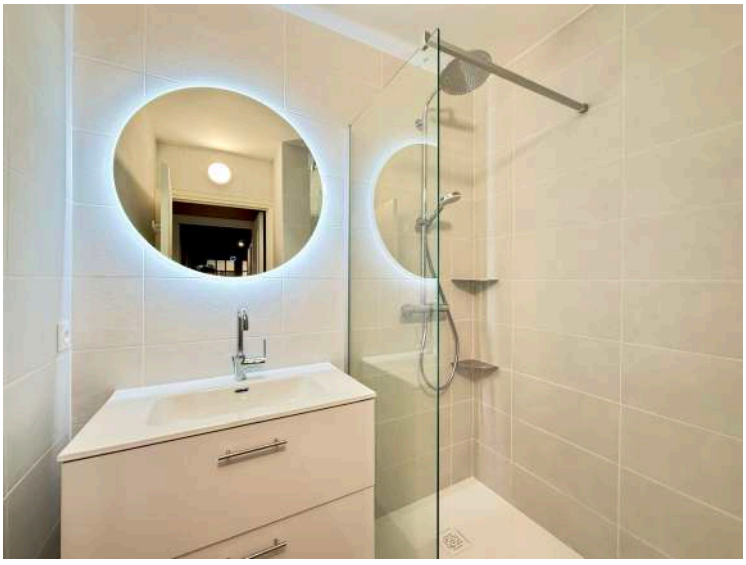


T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95
contact@aqueducsimmobilier.fr
SARL au capital de 8 000 euros
Carte professionnelle: N°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon

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













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







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

AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 108,80 m² (cent huit mètres carrés quatre-vingts)
Surface au sol totale : 109,00 m² (cent neuf mètres carrés)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Entrée	10	10	
5ème étage - Dégagement	1,85	1,85	
5ème étage - Wc	1,4	1,4	
5ème étage - Salle de bain	4,77	4,77	
5ème étage - Chambre 1	12,43	12,43	
5ème étage - Chambre 2	10,32	10,32	
5ème étage - Séjour	39,52	39,52	
5ème étage - Cuisine	11,41	11,41	
5ème étage - Chambre 3	11,82	11,82	
5ème étage - Salle d'eau	3	3	
5ème étage - Wc 2	2,28	2,48	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire

