



**Votre conseiller : Aurélie LEROY**  
**CABINET LEROY IMMOBILIER**  
 23 QUAI JAYR  
 69009 LYON  
 aurelie.leroy@cl-immo.fr  
 Tél : 04.72.29.11.91  
 Tél : 06 10 57 51 58  
 www.cl-immo.fr

## A VENDRE TYPE 4 - 85.63 m<sup>2</sup> - LYON - 280 000 €








Bel appartement rénové T4 de 85,63 m<sup>2</sup>, au troisième étage d'une copropriété bien entretenue avec stationnement dans la résidence .  
 La disposition intérieure, soignée et fonctionnelle, comprend un beau séjour avec des beaux volumes de plus de 29m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée et complètement équipée de 8,19 m<sup>2</sup>, trois chambres confortables (9,97 m<sup>2</sup>, 11,70 m<sup>2</sup> et 14,99 m<sup>2</sup>) chacune complétée par des rangements intégrés, un dégagement, une salle de bains et un WC séparé. Le parquet au sol apporte une continuité chaleureuse et facile à vivre, tandis que les huisseries en PVC et le double vitrage assurent un bon confort thermique et phonique. L'immeuble, construit avant 1948 présente un état général bon.  
 L'appartement comprend également une cave en sous sol pour le stockage.  
 La copropriété compte 39 lots principaux, avec des charges annuelles maîtrisées (environ 2 350 € : charges de immeuble et chauffage collectif)  
 Situé à proximité d'une école primaire, ce bien convient parfaitement à une famille ou à des acquéreurs à la recherche d'un logement calme et pratique, proche des commodités. Le stationnement au sein de la résidence facilite les déplacements quotidiens, et l'assainissement est raccordé au tout à l'égout.

Dépenses énergétiques estimées : entre 2 040 € et 2 800 € par an. Taxe foncière 2025 : 504 €. Pour découvrir cet appartement aux belles prestations et apprécier son potentiel sur place, contactez-nous pour organiser une visite.  
 AURELIE LEROY  
 0610575158

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2040 à 2800 euros (année ).

### CARACTERISTIQUES

|   |   |
|---|---|
|  3ème étage |  Surface de 85.63 m <sup>2</sup> |
|  4 pièces   |  3 chambres                      |
|  1 salle    |   |

### REFERENCE

Référence : 186

### MANDAT

Mandat : EXCLUSIF N° 1071

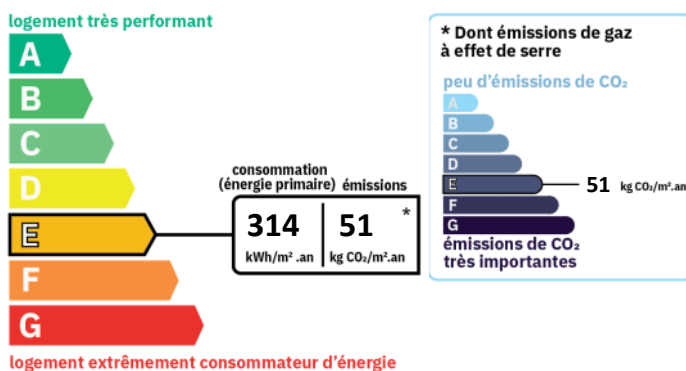
### INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Prix de vente :       | 280 000 €     |
| Honoraires à charge : | du vendeur    |
| Charges mensuelles :  | 195,67 €/mois |



### COPROPRIETE

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Statut :         | Soumis au statut de la copropriété |
| Copropriété de : | 39 lots                            |

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 Câble : plus de 1 Gbit/s

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 504 €/an

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Cuisine :                     | AMENAGEE      |
| Salles de bains :             | 1             |
| Principal revêtement de sol : | Parquet       |
| Chauffage :                   | COLLECTIF/GAZ |