



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

## A VENDRE TYPE 2 - 52.4 m<sup>2</sup> - LYON - 239 000 €



Bel appartement T2 de 52,4 m<sup>2</sup>, situé au 3e étage d'une copropriété bien entretenue, offrant un bel ensoleillement grâce à son exposition sud-est. L'entrée distribue un séjour généreux de 20,95 m<sup>2</sup> prolongé par un balcon de près de 5 m<sup>2</sup>, idéal pour prendre un café au matin ou installer un coin détente végétal. Le parquet au sol confère chaleur et élégance aux pièces de vie. La cuisine équipée de 8 m<sup>2</sup> est pratique et fonctionnelle, permettant une circulation aisée entre les espaces. La chambre de 10,65 m<sup>2</sup> bénéficie d'un calme relatif et d'un agencement simple à aménager. Salle d'eau et WC séparés complètent l'ensemble, avec des rangements intégrés (placard dans le hall) pour optimiser les volumes. L'appartement présente de bonnes prestations : double vitrage, huisseries PVC, chauffage individuel au gaz, climatisation pour le confort estival et eau chaude par chaudière. L'immeuble, construit en 1990, dispose d'un ascenseur, d'un accès PMR et d'un interphone. Un parking en rez-de-chaussée (lot n°108) est vendu avec le lot, pratique en milieu urbain. Connexion fibre disponible. Environnement et commodités : proximité immédiate des établissements scolaires (école primaire, collège), de l'université et de la gare, ce qui facilite les déplacements quotidiens et ouvre de nombreux usages (étudiant, couple, investissement locatif). Charges maîtrisées (environ 2 880 €/an) et taxe foncière de 830 € (référence 2025). Ce bien, en bon état général et lumineux, se prête à une installation rapide tout en offrant des possibilités d'adaptation selon vos besoins. Pour organiser une visite ou obtenir plus d'informations, contactez-nous : venez découvrir ce T2 et projetez-vous dans ce cadre de vie pratique et confortable.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 790 à 1110 euros (année 2025).

### CARACTERISTIQUES

- 3ème étage
- Ascenseur
- Surface de 52.4 m<sup>2</sup>
- 2 pièces
- 1 chambre
- 1 salle
- 1 balcon
- 1 stationnement

### REFERENCE

Référence : 224

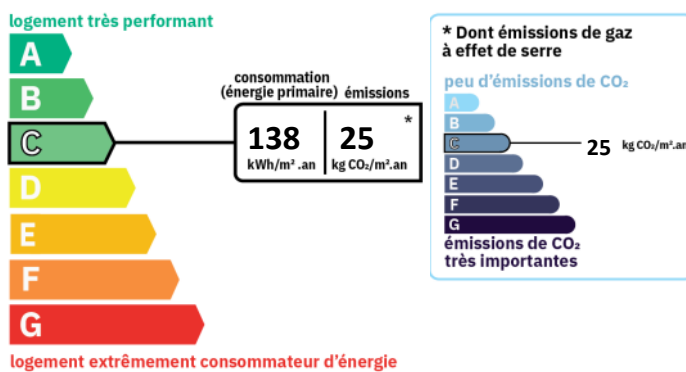
### MANDAT

Mandat : SIMPLE N° 1081

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 239 000 €  
 Honoraires à charge : du vendeur  
 Charges mensuelles : 80 €/mois  
 Statut : Soumis au statut de la copropriété

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 830 €/an

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : EQUIPEE  
 Salles d'eau : 1