



Votre conseiller : Amaury DANDOIS  
AGENCE PIERRES DOREES LYON  
4 Place Général Brosset  
69006 LYON  
Email : amaury.dandois@agencepierresdorees.com  
Tél : 04.37.24.21.21  
Tél mobile : 06.46.58.74.92  
www.immo-brotteaux.fr

## A VENDRE TYPE 4 - 111.11 m<sup>2</sup> - ST GERMAIN AU MONT D OR - 395 000 €

### DESCRIPTION

Située dans la commune de Saint-Germain-au-Mont-d'Or, aux bords de la Saône et à proximité immédiate des transports en commun, incluant bus et gare SNCF, cette copropriété sécurisée, édifiée en 2007, s'intègre harmonieusement dans un grand parc. L'appartement en duplex, rénové avec élégance et raffinement, offre une superficie de 128 m<sup>2</sup>, dont 111 m<sup>2</sup> en loi Carrez. Les volumes sont généreux, l'entrée nous mène à la grande pièce de vie de 37 m<sup>2</sup> qui se distingue par une hauteur sous plafond et une luminosité exceptionnelle. Conçu de manière optimale, l'appartement comprend une chambre parentale avec salle d'eau et dressing, une buanderie et une salle de bain. À l'étage, la mezzanine aménagée en bureau dessert deux belles chambres et permet l'accès à un grenier de 10 m<sup>2</sup>. Un garage, situé au pied de l'appartement, est également disponible à l'achat en supplément.

Ce bien est à découvrir dans nos agences Pierres Dorées de Villefranche et Lyon.

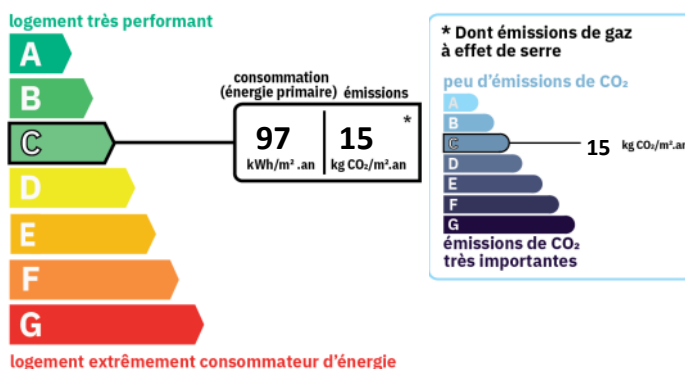
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1090 à 1550 euros (année 2024).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Est
Construit en :	2007
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium
Dernier étage :	Oui
Balcons :	1
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	3
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz
Année de rénovation :	2019
Greniers :	1

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	395 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	120 €/mois

### COPROPRIETE

Copropriété de :	98 lots
Charges courantes :	1 400 €/an en moyenne