

Votre conseiller : David NAHMIAS  
AGENCE PIERRES DOREES LYON  
4 Place Général Brosset  
69006 LYON  
Email : david.nahmias@agencepierresdorees.com  
Tél : 04.37.24.21.21  
Tél mobile : 07 79 99 84 93  
www.immo-brotteaux.fr

## A VENDRE TYPE 5 - 145.42 m<sup>2</sup> - LYON - 715 000 €

### DESCRIPTION

Magnifique appartement idéalement situé dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, au cœur du quartier des Brotteaux. À proximité immédiate des commerces, écoles, restaurants, et des transports en commun, cet emplacement offre un cadre de vie incomparable.

Situé dans un immeuble Art Déco de standing, ce spacieux appartement de 145 m<sup>2</sup> allie élégance et caractère. Vous serez immédiatement séduit par ses hauts plafonds, ses parquets en chevron d'origine, ses moulures et ses cheminées décoratives d'époque. L'immeuble bénéficie d'une façade remarquable, d'un ascenseur, et d'un parfait entretien.

Dès l'entrée, un beau hall d'accueil donne le ton, il dessert un spacieux séjour agrémenté d'une magnifique fenêtre bow-window, une salle à manger offrant un espace de réception idéal, une cuisine indépendante, trois chambres, une salle de bains et des toilettes séparés.

Cet appartement dispose de deux portes palières et de nombreuses possibilités d'aménagement. Il peut ainsi convenir non seulement à une famille à la recherche d'un grand espace de vie, mais également à un investisseur grâce à cette configuration permettant d'envisager une division en deux lots distincts.

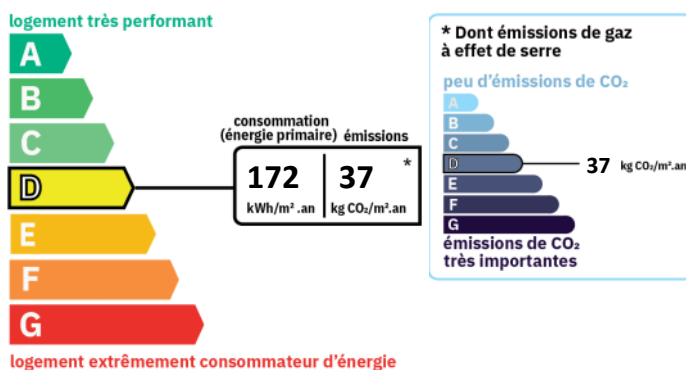
Une cave ainsi qu'un grenier complètent ce bien.

Rare sur le marché, ce logement exceptionnel est une opportunité unique pour les amateurs de biens avec cachet et pour les familles souhaitant s'installer dans l'un des plus beaux quartiers de Lyon. Il est à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6<sup>e</sup> et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2210 à 3040 euros (année 2023).

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)

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud-est
Construit en :	1937
Vitrage :	Simple
Huissieries :	Bois
Ascenseur :	Oui
Interphone :	Oui
Digicode :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	5
Chambres :	2
Cuisine :	SIMPLE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet massif
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Chaudière/
Caves :	1
Greniers :	1