



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 3 - 105.79 m<sup>2</sup> - LYON - 575 000 €

### DESCRIPTION

Idéalement situé dans le 6e arrondissement de Lyon, à deux pas des quais du Rhône et du célèbre parc de la Tête d'Or, et à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun, cet élégant appartement de 106m<sup>2</sup> séduit par son caractère et son emplacement privilégié. Il se trouve au sein d'un bel immeuble Art Déco dont les parties communes viennent d'être rénovées.

Ce bien conjugue parfaitement le cachet de l'ancien et le confort moderne. Dès l'entrée, le charme opère avec un hall sublimé par de magnifiques carreaux de ciment. Les volumes généreux et la belle hauteur sous plafond apportent à cet appartement une atmosphère à la fois chaleureuse et raffinée. Le parquet en chevrons, les moulures et la cheminée d'époque témoignent de son authenticité.

Cet appartement traversant Nord-Sud se compose de : hall d'entrée, séjour / salle à manger, cuisine indépendante équipée, deux chambres spacieuses (dont l'une est actuellement utilisée en salon), un troisième espace pouvant être aménagé en bureau ou en grand dressing, une salle d'eau moderne, deux toilettes et de nombreux rangements.

L'atout supplémentaire de cet appartement réside dans son environnement calme et verdoyant. La vue sur une cour intérieure arborée assure une véritable quiétude en plein cœur de la ville.

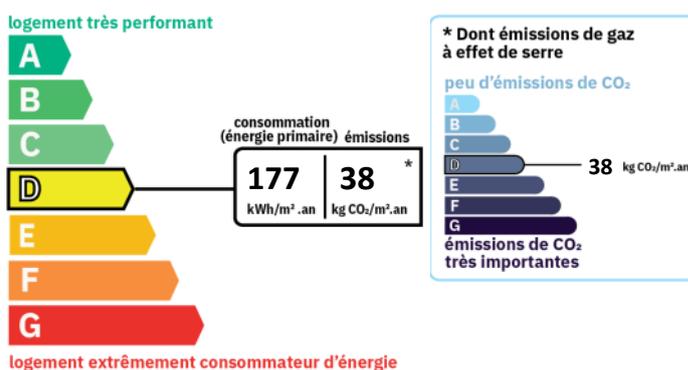
Et pour répondre aux besoins de stockage : une cave ainsi qu'un grand grenier.

Il est à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1700 à 2330 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 :	Nord-sud
Construit en :	1929
Vitrage :	Double
Huissieries :	PVC
Rez-de-chaussée :	Oui
Ascenseur :	Oui
Interphone :	Oui
Digicode :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet massif
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière mixte
Caves :	1