



Charmant et lumineux T2 de 55 m² à Lyon 6 - Emplacement rare et vue dégagée !

LYON 69006

340 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 6
RHONE**

72 Rue Tronchet
69006 Lyon

04 87 91 89 59

Charmant et lumineux T2 de 55 m² à Lyon 6 - Emplacement rare et vue dégagée !

Votre agence Guy Hoquet L'Immobilier Lyon 6e a le privilège de vous proposer un appartement de charme à une adresse de prestige au coeur du 6e arrondissement de Lyon.

- Adresse : rue Garibaldi / rue de Sèze, 69006 Lyon.
- Métro : Foch & Masséna à 3 minutes à pied.
- Surface : 55,06 m² Carrez 3e étage avec ascenseur.
- Triple exposition, Vue dégagée, Plan en étoile, Très lumineux.

Un cadre de vie privilégié, en plein coeur du 6e arrondissement.

Situé juste en face de la Mairie du 6e, dans une rue vivante et recherchée, cet appartement lumineux, traversant et baigné de lumière vous séduira par son ambiance chaleureuse, sa vue dégagée sans vis-à-vis et sa proximité immédiate de tous les commerces, transports et commodités.

Une disposition idéale & fonctionnelle.

Le bien, au 3e étage avec ascenseur, se compose d'un plan en étoile parfait, qui distribue harmonieusement toutes les pièces :

Une entrée avec placard de rangement.

Une cuisine indépendante équipée, conviviale, avec coin repas et vue dégagée.

Un séjour spacieux, lumineux et chaleureux avec parquet en chêne massif, parfait pour les soirées cosy ou les repas entre amis.

Une chambre confortable, calme et bien orientée.

Une salle de bains indépendante.

Un WC séparé.

Les + qui font la différence :

- Très lumineux grâce à sa triple exposition ;
- Plan en étoile : aucune perte de place, circulation fluide ;
- Vue dégagée sur la ville et sur verdure ;
- Calme et intimité en plein centre-ville ;
- Beaux volumes et parquet authentique ;
- Une grande cave complète ce bien ;

Une adresse recherchée, une opportunité rare

Entre les métros Foch et Masséna, à deux pas des Halles Paul Bocuse, du parc de la Tête d'Or, et à seulement quelques minutes de la Presqu'île, cet appartement est idéal pour un premier achat, un pied-à-terre de standing ou un investissement patrimonial.

Ne tardez pas à le visiter ! Coup de coeur assuré !

GUY HOQUET L'IMMOBILIER Lyon 6e. L'agence spécialiste de l'immobilier lyonnais. Achat / Vente / Location / Gestion d'appartements, maisons et terrains. Estimation offerte sur simple demande <https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

55.06 m²

2 pièce(s)

1
chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	8
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	94
Charges annuelles (ALUR)	1744 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1963
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-04-29 17:12:25

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

247 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1150€ et 1610€ au 01/01/2025

Photos du bien





