



## Appartement 4 pièces Lyon 6? ? Éléance, volume, rue Duguesclin

LYON 69006

**525 000 € \***

\* 525 000 € honoraires inclus

498 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.42% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LYON 6  
RHONE

72 Rue Tronchet  
69006 Lyon

04 87 91 89 59

## Appartement 4 pièces Lyon 6? ? Éléance, volume, rue Duguesclin

Votre agence Guy Hoquet de Lyon 6e a le plaisir de vous proposer en exclusivité :

Au coeur du très recherché 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, à quelques pas des commerces de proximité, des établissements scolaires réputés et des transports, découvrez ce bel appartement familial de type 4, alliant cachet, luminosité et qualité de vie.

Situé en étage intermédiaire d'une copropriété de standing, cet appartement traversant Est/Ouest bénéficie d'une belle luminosité tout au long de la journée et d'une distribution particulièrement fonctionnelle.

Dès l'entrée, les volumes séduisent. Une vaste entrée dessert un élégant double séjour baigné de lumière, prolongé par un agréable balcon offrant un véritable espace de vie extérieur. La cuisine indépendante, également ouverte sur un second balcon, complète harmonieusement l'espace de réception.

L'espace nuit se compose de trois chambres, d'une salle d'eau, d'un WC indépendant ainsi que de nombreux rangements intégrés, pensés pour offrir un confort de vie optimal au quotidien.

De précieuses dépendances viennent compléter ce bien : une cave, un grenier et une chambre de

service, offrant des espaces de stockage et des possibilités d'usage particulièrement appréciés dans le secteur.

Pour un confort absolu, un garage fermé et sécurisé de 17m<sup>2</sup> au sein de la copropriété est proposé en supplément au prix de 50 000 €, un véritable atout dans ce quartier prisé.

Un appartement aux prestations rares, idéal pour une famille en quête d'une adresse de qualité ou pour des acquéreurs souhaitant conjuguer emplacement d'exception, beaux volumes et confort de vie dans l'un des secteurs les plus recherchés de Lyon.

Les atouts :

- Adresse prestigieuse au coeur du 6<sup>e</sup> arrondissement ;
- Appartement traversant Est/Ouest, lumineux toute la journée ;
- Étage intermédiaire ;
- Vaste double séjour ouvrant sur un grand balcon ;
- Cuisine indépendante avec second balcon ;
- Trois chambres ;
- Nombreux rangements ;
- Cave, grenier et chambre de service ;
- Garage fermé sécurisé disponible dans la copropriété en supplément (50 000 €).

Une opportunité rare sur le marché lyonnais, à découvrir sans tarder.

GUY HOQUET L'IMMOBILIER Lyon 6e l'agence spécialiste de l'immobilier Lyonnais  
Achat/vente/location/gestion d'appartements, maisons et terrains. Prix m<sup>2</sup>. Estimation offerte sur simple demande.

<https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

110 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	7
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	25
Charges annuelles (ALUR)	5632 €
Procédures diligentées c/	

syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffage central
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-07-01 01:00:55

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Valeur consommation énergie finale	76 kWh/m2 par an
------------------------------------	------------------

Conso Energ	196 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1649€ et 2232€

## Photos du bien





