

65 m<sup>2</sup>

3 pièces

Lyon



Vendu

Référence VA1243

**IDÉAL PREMIER ACHAT OU INVESTISSEMENT**

A deux pas de la Part-Dieu, à proximité immédiate de tous les commerces de proximité, du Tramway et du métro, au 3ème étage d'un immeuble avec ascenseur, votre agence NOVEA Immobilier vous propose à la vente un T3/T4 traversant Nord/Sud de 65m<sup>2</sup> avec travaux de rénovation à prévoir.

**ENTRÉE**

Après avoir franchi la porte d'entrée, un hall d'entrée dessert le séjour avec salle à manger attenante, la cuisine, les deux chambres, la salle de bains et les WC.

**SÉJOUR**

Vous découvrirez un séjour lumineux exposé Sud . Vous aurez la possibilité d'agrandir ce séjour en l'ouvrant sur la salle à manger pour créer une vaste pièce de vie de plus de 27m<sup>2</sup>.

**CUISINE**

Elle dispose d'un cellier adossé avec une ouverture (Potentiellement deux mètres carré sont à gagner sur cette pièce).

**CHAMBRES**

Cet appartement vous offre deux chambres (une chambre exposées au Sud et une seconde au Nord).

Type d'appartement	T3/4
Surface	65.15 m <sup>2</sup>
Balcon	9 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres	2
Salle d'eau	1
WC	1
Étage	3
Epoque, année	1960 Récent
État général	A rénover
Chauffage	Gaz Collectif
Cuisine	Nue
Ameublement	Non meublé
Vue	Ville
Ouvertures	Bois, Simple vitrage
Exposition	Sud
Stationnement int.	1 Non nominatif
Ascenseur	Oui
Cave	Oui
Taxe foncière	767 €/an
Charges	169 € /mois
Emissions GES	E
Consommations énergétiques	E

## **SALLE DE BAINS**

La salle de bains est à rénover entièrement.

## **ANNEXES**

Ce logement bénéficie d'une cave d'environ 7 m<sup>2</sup> et d'un stationnement libre et sécurisé dans la résidence.

### **IDEES DE RENOVATION POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF (T4)**

- déplacement de la cuisine à la place de la chambre n°1 (colonne technique toute proche),
- Création d'une chambre à la place de la cuisine,
- Création d'une chambre dans salle à manger,

Suivant cet aménagement vous créez un appartement de type 4 avec 3 chambres, pour une rentabilité locative accrue.

### **IDEES DE RENOVATION POUR UNE RESIDENCE PRINCIPALE (T3)**

- déplacement de la cuisine à la place de la chambre n°1 (colonne technique toute proche)
- dépose de la cloison entre la salle à manger et la pièce de vie pour bénéficier d'un séjour et d'une cuisine ouverte d'environ 40m<sup>2</sup>.

### **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Gare de la Part Dieu ou station de métro/tramway, ces commodités sont au pied de l'immeuble.

Les points forts :

- Stationnement libre sécurisé
- Balcon
- 1mn à pied de la Part Dieu

- Entrée : 2,98 m<sup>2</sup>
- Séjour : 16,81 m<sup>2</sup>
- Salon : 9,53 m<sup>2</sup>
- Loggia - Cuisine : 2,05 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 11,52 m<sup>2</sup>
- WC : 1,21 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau : 2,28 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 11,19 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 8,20 m<sup>2</sup>
- Dégagement : 1,61 m<sup>2</sup>
- Cave : 6,74 m<sup>2</sup>
- Balcon : 9,62 m<sup>2</sup>

Description des  
pièces



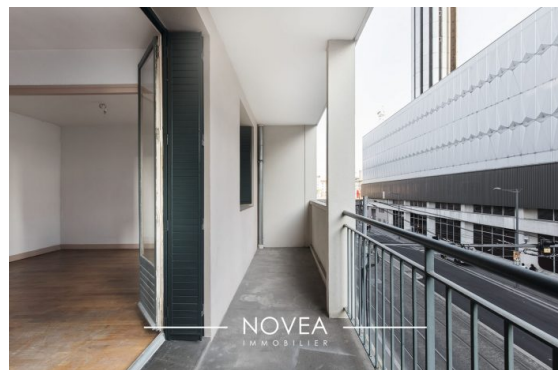
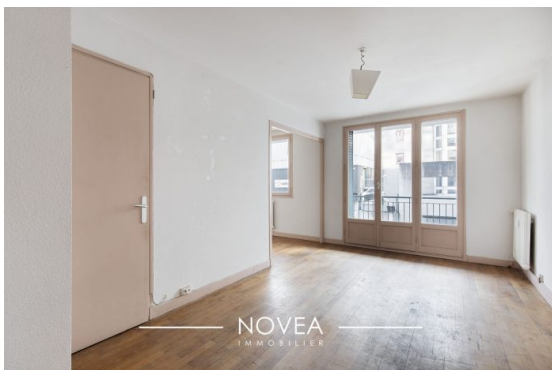
**NOVEA Immobilier Lyon 6**

54 rue Cuvier  
69006 Lyon  
04 37 72 95 36



**Stanislas LE COURTOIS**

stanislas@novea-immobilier-ly  
on4.fr  
Agent commercial  
N° RSAC 832450092  
RCP Verspieren  
06 62 26 56 71



SAS au capital de 5000 € • SIRET 832559843 • TVA FR60832559843 • Carte pro 69012017000022384 délivrée par CCI du Rhône • Caisse de garantie GALIAN 89 Rue la Boétie, 75008 Paris d'un montant de 120000 € 0 • N° RCP 120137405 auprès de MMA  
Document non contractuel