

122 m<sup>2</sup>

4 pièces

Lyon



Vendu

#### Référence VA8752

Niché au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur dans un magnifique immeuble bourgeois, classé comme monument historique, votre agence NOVEA IMMOBILIER a le plaisir de vous proposer à la vente, en exclusivité, cet appartement de 122m<sup>2</sup>.

Laissez-vous séduire par le charme de l'ancien, avec son parquet en chêne, ses moulures, ses 3 balcons, et sa vue exceptionnelle sur la Saône.

#### ENTRÉE

Dès l'entrée, vous serez immédiatement conquis par le cachet de ce bel appartement avec son parquet massif et sa belle luminosité.

Depuis cet espace, vous accéderez au séjour, au salon, à la cuisine séparée ainsi qu'à l'espace nuit.

#### ESPACE DE VIE

Un salon d'environ 35 m<sup>2</sup> vous permettra à travers ses trois grandes fenêtres de profiter de la luminosité et de la vue surplombant la Saône.

Vous partagerez de beaux déjeuners de famille ou des dîners entre amis, dans un très joli salon de 25m<sup>2</sup>.

Ces 2 belles pièces vous permettront d'apprécier des beaux volumes harmonieux grâce à une décoration authentique.

Une cuisine séparée, fonctionnelle et agréable, vous attend pour préparer de bons petits plats.

#### ESPACE NUIT

Type d'appartement	T4
Surface	122.00 m <sup>2</sup>
Séjour	35 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres	3
Salle d'eau	1
WC	1 Indépendant
Étage	3
État général	En bon état
Chauffage	Gaz Individuel
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Vue	Dégagée
Ouvertures	Bois/Aluminium, Double vitrage
Exposition	Sud-Ouest
Ascenseur	Oui
Cave	Oui
Taxe foncière	1 303 €/an
Charges	167 € /mois
Diagnostic	Effectué
Consommations énergétiques	A
Emissions GES	B

L'élégance et le raffinement sont au rendez-vous dans le coin nuit

Vous y trouverez 3 chambres (10m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> et 15m<sup>2</sup>), avec parquet et moulures, complétées avec une salle d'eau rénovée avec des matériaux de qualité.

### ANNEXES

En complément, vous disposerez d'une grande cave en pierre et d'un grenier confirmant, sans équivoque, la grande qualité ainsi que la rareté de ce bien.

N'hésitez pas à nous contacter sans tarder pour obtenir plus d'informations et organiser une visite.

Les points forts :

- cachet
- ancien
- Pas vis à vis
- lumineux
- Vue dégagée et sur Saône

---

	Niveau 3 :
	- WC indépendant avec Carrelage : 1.4 m <sup>2</sup>
	- Salle d'eau avec carrelage : 4.15 m <sup>2</sup>
	- Cuisine carrelage : 9.75 m <sup>2</sup>
	- Chambre avec parquet : 10.13 m <sup>2</sup>
Description des pièces	- Entrée et couloir : 11.56 m <sup>2</sup>
	- Chambre avec parquet : 12.79 m <sup>2</sup>
	- Chambre avec parquet : 15.12 m <sup>2</sup>
	- Salle à manger parquet : 24.38 m <sup>2</sup>
	- Salon parquet, 3 grandes fenêtres et balcon : 34.78 m <sup>2</sup>

---

Description des annexes	- Cave : m <sup>2</sup>
-------------------------	-------------------------



**NOVEA Immobilier Lyon 4**  
7 rue Sainte Clotilde  
69001 Lyon  
04 72 08 00 27



**Anne WALRYCK**  
anne@novea-immobilier-lyon  
5.fr  
Agent commercial  
N° RSAC 539087213  
RCP MMA  
06 33 97 63 45

