



**207 243 €**

**Appartement 2 pièce(s)**

**69003 LYON**

**11 RUE ST AMOUR<Â§>**



**2 pièce(s)**



**52 m2**



**Oui**

Au c?ur du 3e arrondissement

au 274 rue André Philip. Un appartement T2 de 52,60 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. Réf. 6600L-0104. Lot n?4.

Situé dans une résidence bien entretenue (ravalement de façades, réfection des parties communes faits fin 2024) au c?ur du 3ème arrondissement, à proximité des commerces, des bus (ligne C25), à 6 minutes du métro Saxe Gambetta (ligne B et D) et à 10 minutes de la Part-Dieu.

Cet appartement se compose d'une entrée avec un placard, d'un séjour donnant sur la terrasse, d'une cuisine fermée pouvant être ouverte, d'une chambre, d'une salle de bains ainsi qu'un WC indépendant.

Atouts supplémentaires :

- Cet appartement bénéficie d'une proximité immédiate avec les commerces et les transports en commun,
- Résidence bien entretenue ayant récemment subi des travaux de ravalement de façades et de réfection des parties communes,
- Terrasse privée offrant un espace extérieur.

DPE : C (124 kWh/m<sup>2</sup>.an) - GES : C (24 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an). Montant des dépenses d'énergie pour un usage habituel estimé à 590 ?/an (prix moyens des énergies indexés au 01/01/2023, abonnements compris). Copropriété de 99 lots (dont 49 logements), sans procédure en cours.

Taxe Foncière : 832 ?.

Prix de vente : 207 243 ?. Honoraires à la charge du vendeur. Aucun frais d'agence.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (\*\*).

Référence annonce : 69-24-009144

Consommation énergétique : 124 kWh/m<sup>2</sup>/an

Emission de gaz à effet de serre : 24 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

A propos de la copropriété :

Nombre de lots : 99

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)

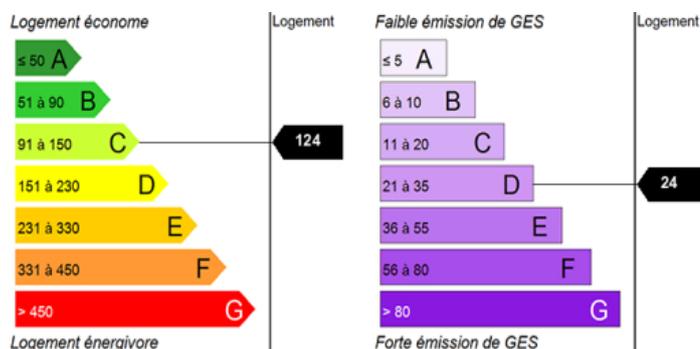
Contactez Cindy DEPREZ par mail : [cindy.deprez@quadral.fr](mailto:cindy.deprez@quadral.fr) (ou 07.86.68.07.99)

**Chauffage** Individuel Gaz

**Ascenseur** Oui

**Jardin  
privatifs** Non

**Accessibilité  
handicapé** Oui



## TRANSPORT

Par la route :

Marseille à 315km, à 2h50 par A7

Paris à 465km, 4h10 par D407, A6, A6A, A6B, E15

Par le train :

Gare de Lyon Part Dieu : 2h00 de Paris

Par avion :

Aéroport international Lyon Saint-Exupéry : Paris Orly 1h05

Réseau de bus communal et intercommunal

## ECOLES

Maternelles et primaires publiques et privées à proximité

Collèges : 8 dont 3 privés

Lycées : 4 dont 2 privés

Enseignement supérieur : Universités, Grandes Ecoles et établissements d'Enseignement Supérieur avec un large éventail de formations dans tous les secteurs d'activités

## COMMERCES

Tous commerces de proximité

Hypermarchés

Les halles de Lyon (tous les jours)

Marchés (tous les jours sauf le lundi), marché bio (mercredi)

## CONTACT

QT IRA - CINDY

☎ 0786680799



IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES