



Votre conseiller : Thomas EMERY

CITI

81 rue Tronchet

69006 LYON

thomas.emery@citi-immo.fr

Tél : 04 26 78 64 64

Tél : 06.37.26.04.71

www.citi-immo.fr



**A VENDRE**

**TYPE 3**

**91 m<sup>2</sup>**

**LYON**

**279 000 €**

## DESCRIPTION

Dans une magnifique copropriété avec de faibles charges, Rue Docteur Edmond Locard à Lyon 5e, venez découvrir ce duplex au 3e étage de 62m<sup>2</sup> carrez / 91m<sup>2</sup> au sol.

Au 1er niveau on retrouve :

- Salon/salle à manger de 40m<sup>2</sup> avec sa cuisine ouverte et équipée
- WC séparés

Au 2ème niveau on retrouve:

- Une chambre cathédrale (4,5m de hauteur sous plafond)
- Une seconde petite chambre avec mezzanine (bureau ou chambre d'enfant : lit double en mezzanine possible)
- Une salle de bain avec d'autres WC

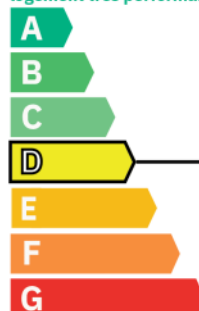
Atouts :

- Grands rangements intégrés : placards, dressing, grenier...
- Climatisation mise à disposition: bien que très bien isolé
- Place de parking privée dans la cour + Ancrage au sol pour 2 roues
- A quelques minutes à pied du Point du jour (tous commerces), de la prépa des Minimes, et du parc de la Garde
- Accès direct au centre de Lyon : bus 46, C21, 45 / Métros Gorge de Loup et Perrache
- Petite copropriété intimiste très agréable

Charges de copropriété 767euros/an

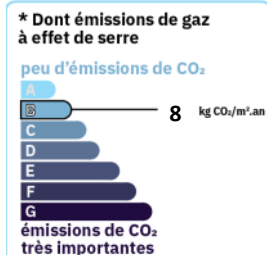
## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire)	émissions
206 kWh/m <sup>2</sup> .an	8 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an *

logement extrêmement consommateur d'énergie



## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Ballon/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Greniers :	1

CITI – 81 rue Tronchet 69006 LYON – contact@citi-immo.fr

SARL au Capital de 3 000 € - RCS Lyon 851 698 480 - Carte Professionnelle CPI n°6901 2019 000 042 323 CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne  
Roanne – Ne peut pas recevoir de fonds.



CMI - 81 rue Tranchet 69600 LYON - contact@cmi-immobilier.fr

SARL au Capital de 3 000 € - RCS Lyon 851 698 480 - Carte Professionnelle CPI n°6901 2019 000 042 323 CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne  
Roanne - Ne peut pas recevoir de fonds.



**CITI – 81 rue Tronchet 69006 LYON – [contact@citi-immo.fr](mailto:contact@citi-immo.fr)**

SARL au Capital de 3 000 € - RCS Lyon 851 698 480 - Carte Professionnelle CPI n°6901 2019 000 042 323 CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne  
Roanne – Ne peut pas recevoir de fonds.

