

## Appartement T4 avec petit extérieur (Plateau à aménager), Montchat Bazin, Lyon 3ème (69003)

LYON 69003

**279 925 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Appartement T4 avec petit extérieur (Plateau à aménager), Montchat Bazin, Lyon 3ème (69003)

Rare à la vente, Votre futur cocon personnalisé !

Situé dans une petite copropriété intimiste de seulement 9 lots d'habitation, venez découvrir ce magnifique plateau de 74.50 m<sup>2</sup> (surface après travaux : 68,50 m<sup>2</sup>).

Les points clés du bien :

Liberté totale d'aménagement : Vendu entièrement rénové en "plateau", ce bien vous offre une page blanche. Si une configuration T4 est suggérée, vous restez maître de l'agencement pour créer l'espace qui vous ressemble.

Rénovation globale : Vous n'achetez pas seulement un appartement, mais une sérénité future. L'intégralité des parties communes de l'immeuble sera rénovée.

DPE projeté d'Octobre 2025 ne pouvant pas encore être mis à jour avec la nouvelle réglementation de Janvier 2026 qui améliore la note de tous les biens en chauffage éclectique.

Livraison : Fin 2026.

Le petit + : Une cave complète ce bien pour plus de stockage.

Idéal pour un premier achat, un projet de vie sur mesure ou un investissement patrimonial de qualité.

Les points forts du secteur :

Emplacement stratégique, à deux pas du centre de Montchat dans le 3ème arrondissement de Lyon.

Une desserte transports exceptionnelle. L'appartement est situé à proximité immédiate de noeuds de communication majeurs : Tramways T3 et prolongement du tramway T6 bientôt en fonction : Accès direct à la Gare Part-Dieu en quelques minutes avec le Rhônexpress qui vous donnera un accès direct à l'aéroport Saint-Exupéry. Vous profiterez aussi du futur BHNS (Bus à Haut Niveau de Service).

Cadre de vie et verdure : Bien que très urbain, le quartier offre des respirations précieuses grâce, entre autre, au Parc Bazin. À quelques minutes à pied, vous profiterez de l'ambiance "village" lyonnaise de Montchat et tous ses commerces.

Vie de quartier : Écoles, crèches et centres médicaux (Hôpital Édouard Herriot à proximité) rendent le secteur très pratique pour les familles.

-----  
Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence DL3-1271-002 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :  
58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Jérôme VINCENT

Tél : 04 37 56 78 07

Mail : lyon3@guyhoquet.com

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

74.5 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sde
---------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-est
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	18
Charges annuelles (ALUR)	1900 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1920
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Nombre de caves	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-10-03 14:38:23

Diagnostic Energétique      Oui

Valeur consommation énergie finale      96 kWh/m2 par an

Conso Energ      222 kWh/m2 par an

Surface terrain      12.5 m2

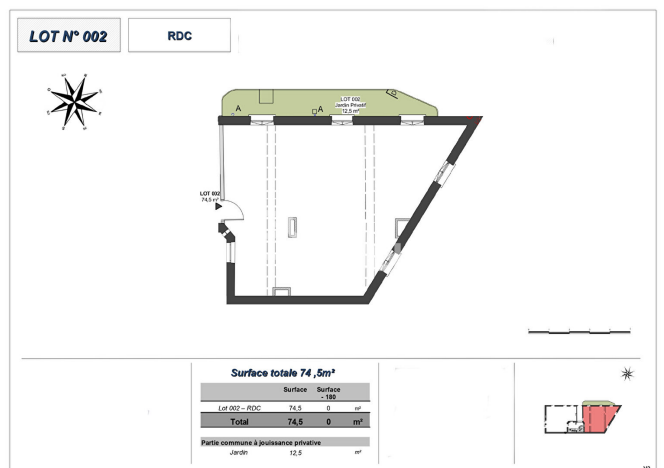
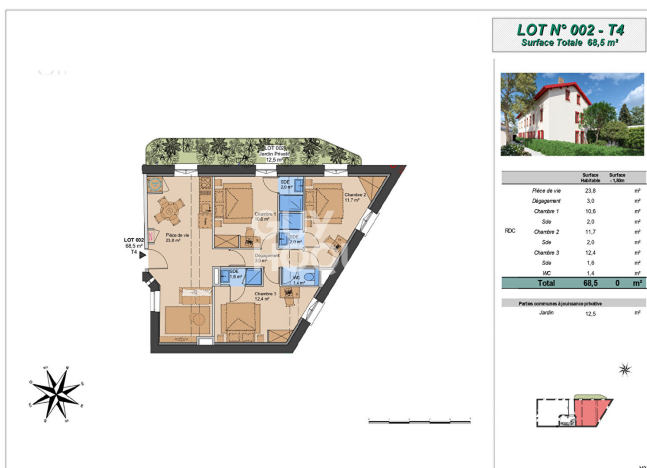
## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1210€ et 1690€

## Photos du bien





**GUY HOQUET LYON 3**  
**58 COURS DOCTEUR LONG**  
**69003 LYON**  
**TÉL : 04 37 56 78 07**  
**LYON3@GUYHOQUET.COM**

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER