

– A VENDRE –  
**Appartement 3 pièces**  
**- 2 chambres**

**76.16 m²**

**LYON**

**410 000 €**



Amélioré avec l'IA par nodalview

## DESCRIPTION

RUE DUGUESCLIN, dans un quartier prisé à proximité immédiate des commerces et des transports. Le métro A (Foch) et les bus C5, C6 et 27 facilitent vos déplacements au quotidien, tandis que la Place Puvis de Chavanne, le Lycée du Parc et le Parc de la Tête d'Or sont tout proches.

Installé en étage au sein d'une copropriété à taille humaine, ce logement haussmannien du XIXe siècle a été rénové récemment tout en préservant son caractère. Dès l'entrée, le hall vous guide vers un grand séjour doté d'une cheminée d'agrément, prolongé par de belles hauteurs sous plafond, des moulures et des détails d'époque qui apportent une vraie personnalité à la pièce.

L'exposition traversante Est/Ouest apporte une luminosité agréable tout au long de la journée. Les parquets à bâtons rompus, vitrifiés et posés dans les chambres comme dans la pièce de vie, installent une ambiance chaleureuse, idéale pour y vivre confortablement ou recevoir.

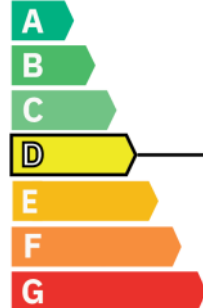
Pour compléter l'ensemble, une cave en sous-sol est à disposition.

Atouts :

=> Idéalement situé

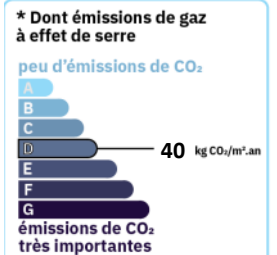
## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation  
(énergie primaire) émissions  
**188** **40** \*  
kWh/m².an kg CO₂/m².an

logement extrêmement consommateur d'énergie



## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Exposition :     | Traversant est-ouest |
| Construit en :   | 1880                 |
| Vitrage :        | Double               |
| Huisseries :     | Bois                 |
| Caves :          | 1                    |
| Interphone :     | Oui                  |
| Assainissement : | Tout à l'égout       |

**A VENDRE Appartement 3 pièces - 2 chambres - 76.16 m<sup>2</sup> - LYON -  
410 000 €**

---

**SURFACES DETAILLEES**

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Entree :      | 7.4 m <sup>2</sup>  |
| Sejour :      | 30.8 m <sup>2</sup> |
| Cuisine :     | 5.9 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 1 :   | 11.2 m <sup>2</sup> |
| Chambre 2 :   | 12.9 m <sup>2</sup> |
| Dressing :    | 2.6 m <sup>2</sup>  |
| Salle d'eau : | 4.6 m <sup>2</sup>  |
| Wc :          | 0.7 m <sup>2</sup>  |