

IDÉAL PROFESSION LIBERALE

530 000 €

94 ca

4 pièces

Lyon



A voir absolument

Type de bien	Local commercial
Surface	94 m ²
État général	En bon état
Pièces	4
Étage	RDC
Taxe foncière	871 €/an
Charges	198 €/mois
Consommations énergétiques	B
Emissions GES	C

Référence VP054, Mandat N°175 **IDEALEMENT SITUÉ AU COEUR DU TRIANGLE D'OR:**

L'agence NOVEA Immobilier Lyon 6 à le plaisir de vous proposer à la vente, ce très bel appartement T4 idéal pour une profession libérale.

Dans un immeuble sécurisé de 7 étages sur son terrain, vous succomberez à son emplacement de choix, le calme de son environnement, le jardin de la copropriété, la proximité du Parc de la Tête d'Or et de toutes commodités (commerces, vie de quartier, établissements scolaires et transports). Lors de la visite, vous constaterez que sa situation au Rez-de-chaussée surélevé est un véritable atout.

Actuellement agencé pour un usage d'habitation, cet appartement est également idéal pour des bureaux, un consulat ou des professions libérales.

Après avoir monté les quelques marches qui mènent à la porte, vous serez accueillis par une grande entrée.

Cette entrée de près de 19m² peut facilement servir de salle d'attente ou d'accueil.

Une première pièce coté Est de plus de 16m² avec placard intégré et parquet.

En face une seconde pièce de 14,8m² avec la vue sur le jardin. Elle dispose également d'un grand placard mural et du parquet.

Une troisième pièce de plus de 18m² coté Est.

Enfin la possibilité de cloisonner l'espace cuisine de 22m² afin de créer une quatrième pièce de près de 14m², tout en conservant un espace cuisine.

Travaux effectués :

Façade refaite en 2011

Chaudière changée en 2016.

Ses Atouts:

Appartement traversant avec beaucoup de charme où l'on se sent bien, notamment grâce au jardin coté chambre et cuisine. Possibilité d'avoir 4 bureaux, un coin cuisine et un bel espace d'accueil.

Ce bien a été entretenu et rénové avec goût et des

matériaux de qualité, il dispose d'une porte blindée, du double vitrage, d'un visiophone.

Vous trouverez également une cave en sous-sol.

Visite virtuelle visible sur notre site internet NOVEA immobilier lyon 6.

Vous l'aurez compris cet bien est fait pour vous, alors n'attendez plus et contactez moi pour une visite décisive.

Votre conseiller NOVEA Immobilier Lyon 6 :
Aurélien CERCEAU - Tél: 07 83 90 01 15

Mandat N° 175. Honoraires à la charge du vendeur. Dans une copropriété de 25 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 2 376 €/an. Aucune procédure n'est en cours. Nos honoraires : <http://files.netty.immo/file/novea/honoraires> Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- LUMINOSITÉ
- LOCALISATION
- REZ-DE-CHAUSSÉE

Description des pièces

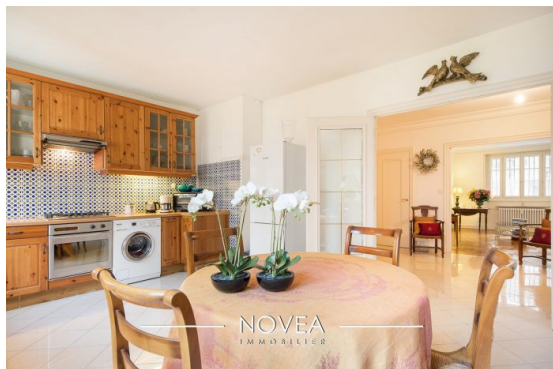
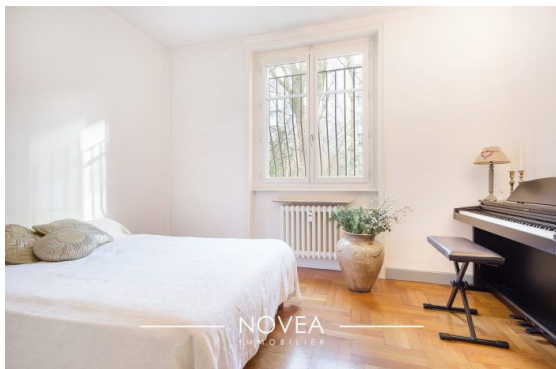
- entrée carrelage/salle d'attente : 18,9 m²
- bureau N°1, parquet fenêtre expoEST : 18,36 m²
- bureau N°2 parquet fenêtre expo EST placard intégré : 16,43 m²
- salle de bain carrelage pas de fenêtre mais chauffage et ventilation : 3,75 m²
- WC indépendant cumulus : 1,5 m²
- bureau N°3 parquet fenêtre expo Ouest placard : 14,8 m²
- bureau N°4/cuisine carrelage fenêtre OUEST : 22 m²



NOVEA Immobilier Lyon 6
54 rue Cuvier
69006 Lyon
04 37 72 95 36



Aurélien Cerceau
aurelien@novea-immobilier-lyo
n6.fr
Agent commercial
N° RSAC 500 613 773
07 83 90 01 15



SAS au capital de 5000 € • SIRET 832559843 • TVA FR6832559843 • Carte pro CPI 6901 2017 000 022 384 délivrée par la CCI Lyon Métropole St Etienne Roanne • Caisse de garantie GALIAN Assurances 89, rue La Boétie - 75008 Paris d' un montant de 120000 € • N° RCP 120880 auprès de GALIAN Assurances 89, rue La Boétie - 75008 Paris
Document non contractuel