

# nestenn

GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



545 000 €

Appartement T4 avec grand balcon - Piscine  
- tennis - vue dégagée

04 82 53 35 09

Nestenn Lyon 4  
17 rue de Belfort  
69004 Lyon 4

## N° Mandat : 816 / Réf : 2852

Votre agence Nestenn vous propose ce magnifique T4 de 92m<sup>2</sup> avec terrasse de 11m<sup>2</sup> sans vis à vis et au calme absolu dans une copropriété de bon standing très prisée avec parc, piscine et tennis située au bout de la rue Hénon à la croix rousse. Il se compose d'une entrée avec coin rangement, d'une belle pièce de vie avec sa cuisine US aménagée et équipée ouvrant sur une terrasse exposée sud ouest de 11m<sup>2</sup> sans aucun vis à vis coté parc avec vue sur les monts du lyonnais. Coté nuit vous trouverez une belle suite parentale avec salle d'eau, 2 chambres spacieuses et une deuxième salle d'eau avec douche balnéo, une buanderie et des WC séparés. Vous pourrez profiter d'une belle piscine au milieu du parc, et d'un terrain de tennis. Une cave complète le lot. Une place de parking en sous sol est disponible en sus au prix de 25 000 euros. L'emplacement, la rénovation de qualité, le calme, la terrasse, la vue et son agencement font de cet appartement un bien rare à coté duquel il ne faut surtout pas passer. N'attendez plus, appelez nous vite pour le visiter. 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) Lieu emblématique de la ville de LYON avec ses 36 000 habitants, on ne le présente plus le 4<sup>e</sup> arrondissement et sa COLLINE QUI TRAVAILLE. Plus communément appelé la CROIX-ROUSSE, avec ses célèbres CANUTS, historiquement ouvrier tisserand de la soie, donnant leur nom à ces immeubles si particuliers, leur servant d'atelier et de logement; aujourd'hui très apprécié pour leurs hauts plafonds à la française, leurs grandes fenêtres, leurs poutres apparentes ainsi que leurs mezzanines. Au nord de la PRESQU'ILE, bordé par le RHÔNE et la SAÔNE, on aime s'y perdre dans un labyrinthe de places arborées, s'émerveiller devant le MUR DES CANUTS, admirer la vue depuis le GROS-CAILLOUX, s'enrichir de son histoire au MUSEE DE LA MAISON DES CANUTS, faire ses molets dans les PENTES DE LA CROIX ROUSSE, passer par le COUR DES VORACES et finir par reprendre des forces à l'incontournable MARCHÉ DU BOULEVARD DE LA CROIX-ROUSSE. Vous y trouverez toutes les commodités, bars, restaurants et transports avec la ligne de METRO C (HOTE-DE-VILLE, CROIX-ROUSSE, HENON, CUIRE), les BUS 2, 33, 45, C13, S4, S6, S12 ainsi que l'hôpital de la croix rousse à la frontière de CALUIRE-ET-CUIRE.



4 pièces



3 chambres



1 ascenseur



1 balcon



1 cave



piscine



1 gardien



2 salles d'eau



1 WC



5<sup>ème</sup>  
etage



1 parking



92 m<sup>2</sup> habitables

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 110 € et 1 540 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



nestenn  
GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES