



260 000 €

Appartement T3 avec un beau potentiel après rafraîchissement, balcon, traversant, cave, secteur calme

04 72 92 52 18

Nestenn Lyon 3  
13 rue Etienne Richerand  
69003 Lyon 3

## N° Mandat : 115 / Réf : 115

LYON 3EME - SECTEUR VILLETTE / PART-DIEU : Dans un quartier résidentiel, très prisé pour son calme et sa proximité avec la gare Part Dieu (10min à pieds), venez découvrir ce T3 de 75m<sup>2</sup>, avec un gros potentiel après remise aux goûts du jour, au 2ème étage sur 6 avec ascenseur d'une copropriété bien entretenue des années 50. En entrant dans l'appartement, vous trouverez un salon-séjour avec rangements exposé plein Est ouvert sur une grande entrée. A l'entrée se trouve une cuisine de plus de 11m<sup>2</sup>. Vous avez la possibilité de d'ouvrir l'entrée et la cuisine avec le séjour pour obtenir une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte de plus de 37m<sup>2</sup>. Vous trouverez ensuite le coin nuit, bien séparé du coin jour avec 2 chambres de plus de 13<sup>2</sup> et 14m<sup>2</sup> dont une avec son accès exclusif au balcon, une salle d'eau et les toilettes. Les plus de cet appartement : le potentiel de réaménagement, ses volumes, une copropriété fermée et sécurisée, au calme, son balcon, sa cave, sa proximité avec toutes les commodités, ainsi que toutes ses huisseries qui ont été changées récemment avec du double vitrage PVC. Pourquoi le 3e arrondissement de LYON ? Avec plus de 103 000 habitants, le 3e arrondissement est le plus peuplé de notre belle ville de LYON. Sa situation géographique stratégique est unique et permet un véritable centre économique car environ 1 lyonnais sur 3 y travaille. En effet, de multiples axes routiers, transports en commun ainsi que des pistes cyclables facilitent les déplacements au coeur de notre ville. Pas moins de quatre lignes de tramway (T1, T3, T4 et T6), deux lignes de Métro (ligne B et D) et plusieurs lignes de Bus tissent notre arrondissement. Lyon 3e possède de nombreux quartiers attrayants : Montchat, Montplaisir, Grange Blanche, Dauphiné - Sans souci et Part Dieu. Ce dernier contient l'un des centres commerciaux les plus grands de France ainsi qu'une gare SNCF reliée directement à l'aéroport Lyon Saint Exupéry grâce au RhônExpress. Il fait bon d'y vivre ? Evidemment, vous apprécierez les Bords du Rhône, la Bourse du Travail, l'Auditorium mais aussi de nombreux espaces verts (Parc Bazin, Chambovet, jardin Edison, Jacob Kaplan, Saint-Marie Perrin et bien d'autres). Un arrondissement idéal pour les familles et les étudiants avec les facultés Jean MOULIN, 4 Lycées et 7 collèges privés et publics ainsi que de nombreux groupes scolaires. Lyon 3e dispose également des établissements médicaux tels que la Clinique Part Dieu, l'Hôpital Edouard Herriot et Desgenettes. Sans oublier ses nombreuses infrastructures sportives et culturelles qui en font un véritable quartier dynamique. Bienvenue à Lyon 3e!



3 pièces



2 chambres



1 ascenseur



1 balcon



1 cave



1 salle d'eau



1 WC



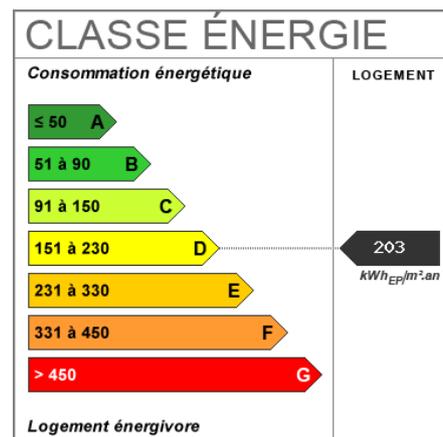
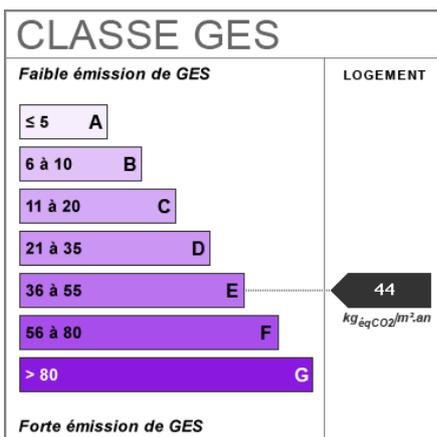
1 fibre optique



2 ème  
etage



75 m<sup>2</sup> habitables



\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur  
Bien proposé par FIORINA Nicolas. Agent commercial - RSAC : 889967436



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES