



## MAISON RARE A LA VENTE - VILLEURBANNE

VILLEURBANNE 69100

**472 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## MAISON RARE A LA VENTE - VILLEURBANNE

\*\*\*RARE A LA VENTE\*\*\*

L'agence Guy Hoquet Villeurbanne a le plaisir de vous faire découvrir cette magnifique maison à vendre située à VILLEURBANNE, dans le quartier prisé de Château Gaillard. D'une surface de 110 m<sup>2</sup>, cette propriété récente (construite en 1978) et entièrement refaite offre un cadre de vie agréable et calme, avec une exposition Est-Ouest et une vue dégagée. Le bien comprend 4 pièces, dont 3 chambres spacieuses, une salle d'eau et un WC. La cuisine américaine équipée est idéale pour les amateurs de gastronomie. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques, et l'eau chaude est individuelle. La hauteur sous plafond de 2.50 m apporte une belle luminosité à l'ensemble des pièces.

À l'extérieur, vous bénéficierez d'une parcelle de 263 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenue, avec un état général excellent et un standing de grand standing. Les fenêtres en PVC double vitrage et les volets roulants électriques garantissent confort et sécurité. Le bien dispose également d'un sous-sol.

Localisation idéale, à seulement 4.30 km de la gare et 24.20 km de l'aéroport, avec un accès facile aux autoroutes et aux transports en commun (bus à 2 minutes, école à 4 minutes). Vous trouverez à proximité plusieurs écoles, dont l'École primaire Jean Moulin et l'École maternelle Jean Moulin, ainsi que des commerces, des parcs et des pharmacies.

Ce bien est rare sur le marché, ne manquez pas cette opportunité ! Contactez l'agence Guy Hoquet VILLEURBANNE ZOLA pour plus d'informations.

110 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.9 km
Distance Train	4.3 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	4 min
Accès Gare	12 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1978
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Très bon
Sous-sol	Oui
Date ERP	2023-07-31 03:45:16
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	249 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	263 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1660€ et 2280€ au 01/01/2021

## Photos du bien



