



À vendre : Appartement spacieux de 79 m² avec garage à Villeurbanne - Opportunité à saisir !

VILLEURBANNE 69100

Guy HOQUET
VILLEURBANNE ZOLA

04 37 43 05 86

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

À vendre : Appartement spacieux de 79 m² avec garage à Villeurbanne - Opportunité à saisir !

EXCLUSIVITÉ APPARTEMENT 4 PIÈCES AVEC DEUX BALCONS, GARAGE, CAVE ET CLIMATISATION

L'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola est particulièrement fière de vous présenter à la vente cette superbe opportunité immobilière. Situé dans le secteur très recherché et dynamique du quartier Léon Blum à Villeurbanne, découvrez cet appartement de 4 pièces développant une superficie généreuse de 79 m², offrant un cadre de vie particulièrement agréable, fluide et fonctionnel au quotidien.

Un Intérieur Confortable, Lumineux et Parfaitement Agencé

Niché au premier étage d'un immeuble résidentiel de bon standing, parfaitement entretenu, de 8 étages avec ascenseur, ce bien immobilier se distingue par sa configuration traversante. Son exposition principale plein Ouest garantit une luminosité naturelle optimale tout au long de l'après-midi et en fin de journée.

L'agencement intérieur a été pensé pour maximiser les volumes et le confort de toute la famille. Le bien se compose de :

- Un vaste séjour spacieux et chaleureux, idéal pour aménager un salon de réception et un espace salle à manger.
- Une cuisine indépendante et entièrement meublée, fonctionnelle et conviviale.
- Deux belles chambres confortables et calmes, propices au repos.

- Une salle de bain moderne ainsi que des WC séparés pour plus de commodité.
- Deux balcons privatifs, parfaits pour profiter des beaux jours en toute tranquillité, installer un salon de jardin ou créer un coin de verdure.

Des Prestations Haut de Gamme et Modernes

Cet appartement coche toutes les cases du confort urbain grâce à des équipements de qualité. Vous profiterez d'un système de climatisation réversible pour réguler la température à votre guise, d'un accès totalement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), d'un digicode sécurisé et d'un portail électrique à l'entrée de la résidence. En bonus, un garage fermé privatif ainsi qu'une cave saine en sous-sol viennent compléter l'ensemble pour répondre à vos besoins de stockage et de stationnement.

Un Emplacement Stratégique et Idéal pour les Familles

La localisation constitue un véritable atout patrimonial. Vous vous trouverez à seulement une minute à pied des lignes de métro et à sept minutes des arrêts de tramway, vous permettant de vous déplacer avec une facilité déconcertante dans toute la métropole lyonnaise. Le quartier offre une proximité immédiate avec les crèches, les infrastructures scolaires et tous les commerces de bouche quotidiens, ce qui rend ce logement idéal pour une vie de famille épanouie. Ce projet représente une opportunité rare d'investissement au coeur d'un secteur en pleine croissance et à forte valorisation.

Informations Financières et Vie de la Copropriété

Statut juridique : Bien soumis au régime de la copropriété comprenant 295 lots au total, dont 95 lots à usage d'habitation.

Procédures en cours : Immeuble sain, aucune procédure n'est actuellement en cours au sein de la résidence.

Charges de copropriété : 1 200,00 euros par an (soit un budget maîtrisé de 100 euros par mois pour l'entretien des parties communes et de l'ascenseur).

Ce bien rare sur le marché allie à la perfection un emplacement de premier choix, des volumes généreux et un excellent potentiel d'aménagement. Une opportunité à ne pas manquer ! Pour obtenir plus d'informations, consulter le dossier technique ou organiser une visite guidée dans les meilleurs délais, contactez dès maintenant l'équipe de l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola.

Vous avez un projet immobilier en tête ? Nos estimations professionnelles sont totalement offertes et réalisées sans aucun engagement de votre part. De plus, notre agence se développe et nous recrutons actuellement de nouveaux talents : rejoignez l'aventure humaine et professionnelle Guy Hoquet !

79 m ²	4 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
-------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.15 km

Distance Train	4 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	7 min
Accès Ecole	5 min
Prestations / charges	Chauffage collectif avec compteur / PC / Ascenseur
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	295
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1972
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Meublée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	1

Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-05-27 20:09:14
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	143 kWh/m2 par an
Conso Energ	178 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 840€ et 1210€

Photos du bien



