



## À vendre : Appartement 3 pièces avec BALCON ET GARAGE DOUBLE

VAULX EN VELIN 69120

**200 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## À vendre : Appartement 3 pièces avec BALCON ET GARAGE DOUBLE

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous présenter cet appartement !

Emplacement de choix ! Au coeur du secteur recherché de VAULX EN VELIN (69120) et à proximité immédiate des commodités, découvrez ce charmant appartement t3 offrant 63,46 m<sup>2</sup> de confort et de fonctionnalité.

Niché au 2<sup>ème</sup> étage, rehausser sans vis a vis sur la rue, d'une résidence de 3 étages sécurisée et bien entretenue, ce bien traversant saura vous séduire par sa luminosité et sa proximité immédiate avec toutes les commodités.

Descriptif du bien :

L'espace intérieur, parfaitement agencé, se compose comme suit :

Espace Jour :

Une pièce de vie chaleureuse bénéficiant d'une exposition Nord, garantissant une belle luminosité tout au long de la journée. Un séjour - salon - cuisine de 25,65 m<sup>2</sup> ouverte aménagée équipée, s'ouvrant sur une agréable terrasse.

Espace Nuit :

2 chambres confortables et accueillantes (Chambre 1 de 8,90 m<sup>2</sup> et Chambre 2 de 11,23 m<sup>2</sup>), idéales pour un couple, une petite famille ou un projet de télétravail. Une salle de bains de 5,30 m<sup>2</sup> et un WC.

Les points forts :

- Cadre de vie idéal : À deux pas des commerces de quartier (à 1,5 km) et des structures d'accueil pour la petite enfance (crèches à 5 minutes). Un double garage est également inclus.
- Parfait pour les familles : Les établissements scolaires de référence du secteur sont accessibles en seulement 4 minutes.

Mobilité parfaite :

Une situation géographique stratégique pour une vie citadine facilitée :

- Métro : Station à 10 minutes à pied.
- Tramway : Ligne à 15 minutes.
- Bus : Arrêts à 1 minute de la résidence.
- Axes routiers & Grands axes : Accès rapide à la voie express (8 Km), à l'autoroute (8 km) et à la gare (16 minutes). Aéroport situé à 20 km.

---

Une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement locatif sur un secteur très porteur. Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence 6375:

Guy Hoquet Villeurbanne Zola : 168 rue Francis de Pressensé 69100 Villeurbanne

Contact : Yacine Slimani

Tél : 04 37 43 05 86

Mail : villeurbannezola@guyhoquet.com

Pour consulter les risques naturels lié a ce bien n'hésitez pas a les consulter sur géorisque via le lien suivant :

[https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Vaulx-en-Velin&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69256&lon=4.915729&lat=45.772592&go\\_back=%2F&propertiesType=housenumber&adresse=4+Rue+Colonel+Henri+en-Velin](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Vaulx-en-Velin&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69256&lon=4.915729&lat=45.772592&go_back=%2F&propertiesType=housenumber&adresse=4+Rue+Colonel+Henri+en-Velin) ([https://www.google.com/search?q=https%3A%2F%2Fwww.georisques.gouv.fr%2Fmes-risques%2Fconnaitre-les-risques-pres-de-moi%2Frapport%3Fform-adresse%3Dtrue%26isCadastre%3Dfalse%26city%3DVaulx-en-Velin%26type%3Dhousenumber%26typeForm%3Dadresse%26codeInsee%3D69256%26lon%3D4.915729%26lat%3D45.772592%26go\_back%3D%252F%26propertiesType%3Dhou: en-Velin

63.46 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord
Etage	2
Nombre étages	3
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1.5 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	15 min
Accès Ecole	4 min
Accès Gare	16 min
Prestations / charges	Chauffage / Electricité
Nb Lots Copropriété	156
Charges annuelles (ALUR)	1100 €
Procédures diligentes c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2011
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Etat intérieur	Excellent
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	1
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-25 14:50:58
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	84 kWh/m2 par an
Conso Energ	160 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1040€ et 1420€

## Photos du bien

