



## À VENDRE, Appartement T4 de 78 m<sup>2</sup>, triple exposition, avec Terrasse de 48 m<sup>2</sup> & Garage double, Proximité Place Ronde , VILLEURBANNE (69100)

LYON 69003

**399 000 € \***

\* 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 T4 de 78 m<sup>2</sup>, triple exposition, avec Terrasse de 48 m<sup>2</sup> & Garage double, Proximité Place Ronde , VILLEURBANNE (69100)

LE JARDIN DE SAKURA Proximité Place Ronde

Superbe T4 avec terrasse de 48 m<sup>2</sup>, garage double et local à vélos

GUY HOQUET VILLEURBANNE ZOLA vous propose ce magnifique appartement familial de type T4 de 78 m<sup>2</sup>, situé au sein d'une résidence de grand standing datant de 2013, nichée au coeur d'un jardin intérieur paysagé.

Vous serez immédiatement séduit par sa triple exposition, sa terrasse de 48 m<sup>2</sup> orientée sud-ouest et sa luminosité exceptionnelle tout au long de la journée.

Un cadre de vie alliant confort et élégance :

Pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte et climatisation réversible, donnant directement sur une vaste terrasse de 48 m<sup>2</sup>, véritable prolongement de l'espace intérieur.

Trois chambres bien agencées, dont une suite parentale avec salle de bains privative et WC.

Toutes les chambres, y compris la suite, bénéficient d'un accès direct à la terrasse.

Seconde salle de bains et WC séparé pour plus de confort.

Un garage double sécurisé en sous-sol complète ce bien rare (inclus dans le prix).

Atouts supplémentaires :

Résidence récente avec ascenseur et local à vélos

Appartement climatisé

Espaces communs soignés et ambiance familiale

Un emplacement privilégié, au cœur d'un quartier recherché:

Situé dans un secteur calme et dynamique de Villeurbanne, à la lisière de Montchat, vous profitez à la fois du cadre paisible et de la proximité immédiate des commerces et transports.

Transports : Tram T3 et futur T6 à proximité, permettant de rejoindre La Part-Dieu en seulement 9 minutes.

Réseau TCL : plusieurs lignes de bus desservent le quartier.

Accès rapide au périphérique Laurent Bonnevay (A42, A43, A46, A7).

Commerces de proximité : boulangeries, supermarchés, services essentiels à quelques minutes à pied.

Écoles & établissements :

Écoles maternelles et primaires à moins de 5 minutes à pied

Collège et lycée à proximité

Plusieurs établissements d'enseignement supérieur de renom dans les environs

Pour plus d'informations sur ce bien (réf. 6439) :

GUY HOQUET Villeurbanne Zola

168 Rue François de Présensé ? 69100 Villeurbanne

Contact : Yousra GUETTAL

Tél. : 04 37 43 05 86

Mail : Villeurbannezola@guyhoquet.com

78.47 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	2 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	4
Nombre étages	6

Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.2 km
Distance Train	2.5 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	12 min
Provision sur charges	300 €
Prestations / charges	Chauffage / EF / EC / Copropriété / Fonds Alur
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	63
Charges annuelles (ALUR)	3604 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2013
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2

Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	SousSol,GarageDouble
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-07-03 02:29:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	72 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



