



## --APPARTEMENT TRAVERSANT 4 PIECES 99 m<sup>2</sup> PROCHE MONTCHAT ET FUTUR TRAM T6- VUE DEGAGEE AVEC BALCON

VILLEURBANNE 69100

**325 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## --APPARTEMENT TRAVERSANT 4 PIECES 99 m<sup>2</sup> PROCHE MONTCHAT ET FUTUR TRAM T6- VUE DEGAGEE AVEC BALCON

IDÉAL RÉSIDENCE PRINCIPALE OU INVESTISSEMENT LOCATIF -APPARTEMENT 4 PIÈCES 99 M<sup>2</sup> SECTEUR  
GRATTE-CIEL / MONTCHAT

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose en exclusivité ce spacieux appartement de 4 pièces et 99 m<sup>2</sup>, situé dans une copropriété sécurisée datant de 1972, idéalement placée à proximité immédiate des lignes de tramway T6 et T3 (Gare de Villeurbanne), ainsi que du quartier recherché de Montchat et de la Place Ronde.

Cet appartement traversant Est/Ouest bénéficie d'une belle luminosité tout au long de la journée et offre de généreux volumes, parfaits pour une famille ou un projet d'investissement locatif.

Dès l'entrée, vous serez accueilli par un hall spacieux avec rangements intégrés, offrant une organisation pratique de l'espace. Il dessert ensuite une agréable pièce de vie composée d'un salon-séjour lumineux exposé Ouest, ouvrant sur un balcon avec une vue dégagée, idéale pour profiter d'un extérieur calme et sans vis-à-vis direct.

La cuisine indépendante, entièrement équipée, est orientée Est et donne sur la cour intérieure de la résidence, garantissant calme et fonctionnalité au quotidien.

La partie nuit, bien séparée, se compose de trois grandes chambres, dont deux disposent de placards muraux intégrés, offrant de nombreux espaces de rangement. Une possibilité d'aménagement permet également de créer une quatrième chambre, selon vos besoins.

L'appartement dispose également d'une salle de bains spacieuse, de WC séparés avec espace buanderie, ainsi que d'un point d'eau supplémentaire, apportant un confort appréciable pour la vie quotidienne.

Les points forts du bien :

- \* Appartement 4 pièces de 99 m<sup>2</sup>
- \* Traversant Est/Ouest très lumineux
- \* Grand séjour avec balcon et vue dégagée
- \* 3 chambres (possibilité 4)
- \* Nombreux rangements intégrés
- \* Cuisine indépendante équipée
- \* Résidence sécurisée
- \* Copropriété bien entretenue

L'emplacement constitue un véritable atout : situé entre les quartiers Gratte-Ciel et Montchat, vous profitez d'un environnement dynamique et recherché, avec un accès rapide aux transports, aux écoles et à toutes les commodités.

Vous trouverez à proximité immédiate :

- \* Tramways T3 et T6
- \* Commerces, écoles et services
- \* Quartier Montchat et Place Ronde
- \* Accès rapide vers Lyon

Une cave privative complète ce bien. La copropriété dispose également d'un parking commun sécurisé pour vélos ainsi que d'un parking visiteurs.

Il est également possible d'acquérir en supplément un grand garage fermé en sous-sol sécurisé, un véritable atout dans le secteur.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 180 lots dont 58 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 2 691 €

Prix : 325 000 € FAI

Un bien rare sur le secteur, offrant espace, luminosité et emplacement stratégique. Idéal pour une famille ou un investissement patrimonial.

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour organiser une visite.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

98.6 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	5
Nombre étages	7
Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	2.4 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	15 min
Prestations / charges	ASC, EPC, EV, EF, EC, CH
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	180
Charges annuelles (ALUR)	2691 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Quote part de charges	0.0304
Jardin	Oui
Année construction	1972

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageSimple,SousSol
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2025-10-16 18:17:49
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	203 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1140€ et 1610€ au 01/01/2021

## Photos du bien



