



## Appartement T3 , 70 m<sup>2</sup> , Plein centre de Vénissieux , Balcon, Résidence 2013

VENISSIEUX 69200

**199 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY  
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin  
73100 Grésy-sur-Aix

**04 79 88 42 57**

## Appartement T3 , 70 m<sup>2</sup> , Plein centre de Vénissieux , Balcon, Résidence 2013

En plein coeur de Vénissieux, dans une résidence récente et sécurisée construite en 2013, découvrez ce bel appartement T3 de 70 m<sup>2</sup>, situé au premier étage avec ascenseur. Ce bien allie confort, modernité et emplacement idéal.

L'appartement se compose d'une grande pièce de vie lumineuse avec une cuisine ouverte entièrement équipée, qui restera équipée pour la vente (four, plaques, hotte, lave-vaisselle?). Cet espace convivial s'ouvre sur un agréable balcon de 8 m<sup>2</sup> donnant sur une cour intérieure calme, parfait pour profiter des beaux jours.

La partie nuit offre deux chambres spacieuses, un cellier fonctionnel, une salle de bain et un toilette séparé.

Les prestations sont de qualité : carrelage 45x45, peintures neuves, menuiseries PVC double vitrage, et une climatisation réversible dans le salon assurant un confort optimal en toute saison. Le chauffage collectif est inclus dans les charges de copropriété, qui restent très raisonnables (environ 200 € par mois, chauffage compris). La taxe foncière s'élève à 1 052 € par an.

L'immeuble, à taille humaine avec seulement 15 copropriétaires, est calme et bien entretenu. Il dispose d'un ascenseur, d'un garage à vélos et de nombreux rangements dans l'appartement.

Côté localisation, l'environnement est idéal : vous êtes en plein centre de Vénissieux, à proximité immédiate des commerces, écoles et services.

Les transports en commun sont au pied de l'immeuble, avec plusieurs lignes de bus desservant rapidement tout Lyon. De plus, l'arrêt du nouveau tramway T10 sera implanté au pied de la résidence d'ici moins d'un an, renforçant encore la qualité de la localisation.

Ce bien conviendra parfaitement à des primo-accédants, un couple, ou une jeune famille à la recherche d'un logement moderne, confortable et sans travaux à prévoir, au coeur d'un secteur en plein développement.

70 m²

3 pièce(s)

2 chambres

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	4
Accès Gare	1 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	1
Charges annuelles (ALUR)	1 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	coproEnCourConstitution
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffage central
Cheminée	Autre

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







