



## À vendre : Appartement 3 pièces à Villeurbanne, quartier Tolstoï Garage et cave avec ravalement de façade voté

VILLEURBANNE 69100

225 000 € \*

\* 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 à Villeurbanne, quartier Tolstoï Garage et cave avec ravalement de façade voté

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

Emplacement de choix ! Au cœur du secteur recherché de Villeurbanne et à proximité immédiate des commodités, découvrez ce charmant appartement t3 offrant 69,08 m<sup>2</sup> de confort et de fonctionnalité.

Niché au 1<sup>er</sup> étage d'une résidence de 7 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 de 26,62 m<sup>2</sup> s'ouvrant sur un agréable balcon de 9,03 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une belle luminosité tout au long de la journée. Une cuisine équipée de 7,50 m<sup>2</sup> ainsi qu'un cellier pratique de 2,63 m<sup>2</sup> complètent cet espace.

Espace Nuit :

2 chambres confortables et accueillantes (Chambre 1 de 12,14 m<sup>2</sup> et Chambre 2 de 9,56 m<sup>2</sup>), idéales pour un couple, une petite famille ou un projet de télétravail. Une salle de bains (salle d'eau de 3,06 m<sup>2</sup>) et un WC séparé.

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).
- Parfait pour les familles : Les établissements scolaires de référence du secteur sont accessibles en seulement 5 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 (2 Km), à l'autoroute (3 km) et à la gare (7 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 6389:

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 à ce bien n'hésitez pas à les consulter sur géorisque via le lien suivant :

[[https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.882436&lat=45.764096&go\\_back=%2F&propertiesType=hc](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.882436&lat=45.764096&go_back=%2F&propertiesType=hc)]  
(<https://www.google.com/search?q=https%3A%2F%2Fwww.georisques.gouv.fr%2Fmes-risques%2Fconnaitre-les-risques-pres-de-chez-moi%2Frapport2%3Fform-adresse%3Dtrue%26isCadastre%3Dfalse%26city%3DVilleurbanne%26type%3Dhousenumber%26typeForm%3Dadresse%26codeInsee%3D69266%26lon%3D4.882436%26lat%3D>)

69.08 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1.5 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	15 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	7 min
Nb Lots Copropriété	456
Charges annuelles (ALUR)	1156 €
Jardin	Non
Année construction	1968
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Equipée
Nombre de balcons	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Oui
Date ERP	2025-12-17 19:57:32
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	223 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1160€ et 1620€

Photos du bien

