



Appartement Villeurbanne 3 pièce(s) 65.14 m2

VILLEURBANNE 69100

185 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

Appartement Villeurbanne 3 pièce(s) 65.14 m2

À VENDRE ? APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 65,12 M² ? POSSIBILITÉ 4 CHAMBRES ? SECTEUR FLACHET / GRATTE-CIEL

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir ce charmant appartement de 3 pièces et 65,12 m², situé dans une copropriété sécurisée de 1964, idéalement placée entre les quartiers recherchés de Flachet et Gratte-Ciel, à proximité immédiate des commerces, écoles et transports.

Ce bien offre une forte modularité, avec la possibilité d'aménager jusqu'à 4 chambres, ce qui en fait une opportunité rare aussi bien pour une famille que pour un investissement locatif.

Dès l'entrée, vous serez accueilli par un agréable hall desservant les différents espaces de l'appartement. Le séjour, lumineux et exposé plein Sud, bénéficie d'une belle luminosité naturelle tout au long de la journée ainsi que d'une vue dégagée, apportant une réelle sensation d'espace.

La cuisine indépendante, fonctionnelle et orientée Nord, offre un espace distinct et pratique, donnant sur le parking collectif de la copropriété. Elle peut être facilement modernisée selon vos envies.

L'appartement est traversant Nord / Sud, garantissant une ventilation naturelle et une luminosité constante dans l'ensemble des pièces.

La partie nuit dispose de beaux volumes et de nombreuses possibilités d'aménagement grâce à la configuration actuelle et au potentiel de transformation du bien.

Une cave privative vient compléter ce logement, offrant un espace de rangement supplémentaire très apprécié. La résidence dispose également d'un parking collectif sécurisé ainsi qu'un local vélo, facilitant le stationnement et les mobilités du quotidien.

Les points forts du bien :

- *Appartement 3 pièces de 65,12 m²
- * Possibilité 4 chambres
- * Traversant Nord / Sud
- * Séjour lumineux exposé plein Sud
- * Vue dégagée
- * Nombreux rangements
- * Cave privative
- * Parking collectif sécurisé + local vélos
- * Copropriété sécurisée

L'emplacement constitue un véritable atout : situé entre Flachet et Gratte-Ciel, vous profitez d'un environnement dynamique et recherché, avec un accès rapide aux lignes de bus C26, C23, TB11 et 69, ainsi qu'à l'ensemble des commodités : commerces, écoles, services et espaces verts.

Informations copropriété :

- * Copropriété de 520 lots dont 264 lots d'habitation
- * Aucune procédure en cours
- * Charges annuelles : 2 492,97 €

Prix : 190 000 € FAI (honoraires à la charge du vendeur)

Idéalement situé au 86 Rue du 1er Mars 1943, cet appartement proposé à 185 000 € offre des indicateurs financiers exceptionnels pour le marché local. Selon votre stratégie, il génère une rentabilité brute performante de 7,90 % en location nue (loyer de 1 218,12 €/mois HC) et culmine à un rendement brut remarquable de 8,92 % en location meublée (loyer de 1 374,45 €/mois HC).

Grâce à son emplacement dans un secteur à forte tension locative, ce bien garantit un risque de vacance quasi nul et une excellente régularité de revenus. En optant pour la location meublée (statut LMNP), vous optimisez en plus votre fiscalité pour maximiser votre cash-flow net. Un placement patrimonial sécurisé, hautement rentable et idéal pour doper votre portefeuille immobilier !

Un bien rare sur le secteur, offrant luminosité, modularité et fort potentiel d'aménagement. Idéal pour une résidence principale ou un investissement locatif.

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

Pour consulter les risques naturels liés à ce bien cliquer sur 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=4.888735&lat=45.763332&go_back=%2F&propertiesType=ho](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=4.888735&lat=45.763332&go_back=%2F&propertiesType=ho)

65.14 m²

4 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Etage	3
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Prestations / charges	EF/ CHAUFFAGE / ASCENSEUR / PARTIE COMMUNE
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	520
Charges annuelles (ALUR)	2492.97 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1964
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Extérieur
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Oui
Date ERP	2026-01-22 22:25:52
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	221 kWh/m2 par an
Conso Energ	249 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien

