



## RARE A LA VENTE - Spacieux T3 lumineux à Neyron, aux portes de Lyon

NEYRON 01700

**285 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET MIRIBEL

1080 Grande Rue  
01700 MIRIBEL

**04 72 25 40 00**

## RARE A LA VENTE - Spacieux T3 lumineux à Neyron, aux portes de Lyon

Situé sur la commune très recherchée de Neyron, à proximité immédiate de Miribel et aux portes de Lyon, ce spacieux appartement T3 d'environ 83 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement privilégié, alliant cadre résidentiel paisible et accès rapide aux commodités, aux écoles ainsi qu'aux principaux axes routiers. Au sein d'une résidence sécurisée et parfaitement entretenue avec piscine, l'appartement se situe au deuxième et dernier étage avec ascenseur, un véritable atout garantissant tranquillité et absence de voisin au-dessus.

Dès l'entrée, vous serez séduits par les beaux volumes et la luminosité qui caractérisent ce bien. Le vaste séjour de plus de 31 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une double exposition, profite d'une lumière naturelle tout au long de la journée et offre un espace de vie particulièrement agréable. Il s'ouvre sur un balcon d'environ 7 m<sup>2</sup>, offrant une vue dégagée sur les champs, sans vis-à-vis, idéal pour profiter des beaux jours dans un environnement calme et verdoyant.

La cuisine indépendante, entièrement équipée et d'une surface de plus de 10 m<sup>2</sup>, dispose d'un espace repas convivial et fonctionnel.

L'espace nuit, bien distinct de la pièce de vie, comprend deux chambres spacieuses avec placards intégrés, permettant un rangement optimisé. La salle de bains, en excellent état, ainsi que l'agencement général de l'appartement, ont été pensés pour offrir une circulation fluide et un confort de vie au quotidien.

L'ensemble du bien est très bien entretenu, lumineux et particulièrement calme.

Une cave vient compléter ce bien et apportent un véritable confort supplémentaire pour le stockage.

Garage en sus.

Cet appartement réunit de nombreux atouts recherchés : résidence sécurisée avec piscine, dernier étage avec ascenseur, belle luminosité, vue dégagée et environnement paisible. Il représente une opportunité rare sur le secteur de Neyron, idéale pour une résidence principale confortable ou pour un investissement de qualité aux portes de Lyon.

À visiter sans tarder.

Honoraires à la charge du vendeur.

GUY HOQUET L'IMMOBILIER de Miribel l'agence immobilière spécialiste de la côtère 04 72 25 40 00.

Achat maison NEYRON / vente maison NEYRON / location / gestion appartement, maison, terrain NEYRON Prix /m<sup>2</sup> NEYRON.

Estimation offerte de votre bien immobilier sur simple demande.

82.68 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	2
Nombre étages	2
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	136
Charges annuelles (ALUR)	1780 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1994
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	162 kWh/m2 par an
Conso Energ	162 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1330€ et 1850€

## Photos du bien



