



## APPARTEMENT 2 PIECES DE 42,40 m<sup>2</sup>, 1 CHAMBRE - 1 JARDIN PRIVATIF

VILLEURBANNE 69100

**215 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## APPARTEMENT 2 PIECES DE 42,40 m<sup>2</sup>, 1 CHAMBRE - 1 JARDIN PRIVATIF

À VENDRE APPARTEMENT 2 PIÈCES DE 42,40 M<sup>2</sup> AVEC JARDIN PRIVATIF PETITE COPROPRIÉTÉ

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir cet agréable appartement de 2 pièces et 42,40 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un véritable atout rare sur le secteur : un jardin privatif de 45 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter d'un espace extérieur confortable et intime.

Situé au sein d'une saison divisée récemment mise en copropriété, ce bien s'inscrit dans une petite copropriété de seulement 9 lots d'habitation, offrant un cadre de vie calme, convivial et recherché.

Dès l'entrée, vous apprécierez la fonctionnalité de l'agencement et la luminosité des espaces. Le séjour constitue un espace de vie agréable, facilement aménageable selon vos envies, avec une belle ouverture sur le logement.

L'espace cuisine, déjà aménagé, permet une utilisation immédiate du bien et s'intègre harmonieusement dans l'ensemble.

La partie nuit se compose d'une chambre confortable, offrant un espace repos bien distinct. Une salle d'eau avec WC complète ce bien, assurant praticité et confort au quotidien.

Le véritable atout de ce logement réside dans son jardin privatif de 45 m<sup>2</sup>, rare sur ce type de bien. Il permet de profiter d'un espace extérieur privilégié, idéal pour un coin détente, un espace repas ou un petit jardin paysager.

Les points forts du bien :

- \* Appartement 2 pièces de 42,40 m<sup>2</sup>
- \* Jardin privatif de 45 m<sup>2</sup>
- \* Cuisine aménagée
- \* Chambre confortable
- \* Petite copropriété de 9 lots d'habitation
- \* Environnement calme et résidentiel
- \* Bonne distribution des espaces
- \* Fort potentiel locatif ou résidence principale

La copropriété propose également 5 places de stationnement, disponibles à l'acquisition au détail, ainsi qu'un local vélo sécurisé, apportant des solutions pratiques pour le quotidien.

L'ensemble bénéficie d'un cadre de vie agréable avec des charges maîtrisées et une gestion simplifiée, ce qui en fait une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement patrimonial sécurisé.

Ce bien polyvalent conviendra parfaitement à un couple, un actif ou un investisseur recherchant un logement avec extérieur dans une petite copropriété intimiste.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 15 lots dont 9 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 730 €

Une opportunité rare sur le marché, combinant jardin privatif, fonctionnalité et petite copropriété. À visiter sans tarder !

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

Hocine MANSERI (EI) Agent Commercial RSAC Lyon n°889751376\*

42.4 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde
---------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	15
Charges annuelles (ALUR)	730 €

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1959
Neuf - Ancien	Neuf
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Date ERP	2025-11-19 22:12:41
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	105 kWh/m2 par an
Conso Energ	241 kWh/m2 par an
Surface terrain	45 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 830€ et 1170€

---

## Photos du bien



