



## APPARTEMENT 3 PIECES DE 73,80 m<sup>2</sup>, 2 CHAMBRES - PETITE COPROPRIETE A VILLEURBANNE

VILLEURBANNE 69100

**335 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## APPARTEMENT 3 PIECES DE 73,80 m<sup>2</sup>, 2 CHAMBRES - PETITE COPROPRIETE A VILLEURBANNE

À VENDRE ? APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 73,80 M<sup>2</sup> AVEC BALCON ? PETITE COPROPRIÉTÉ

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir cet agréable appartement de 3 pièces de 73,80 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un balcon de 3 m<sup>2</sup>, situé au sein d'une maison divisée récemment mise en copropriété.

Ce bien rare s'inscrit dans une copropriété à taille humaine composée de seulement 9 lots d'habitation, offrant un cadre de vie calme, convivial et particulièrement recherché.

Dès l'entrée, vous apprécierez les volumes généreux et la fonctionnalité de l'agencement. Le séjour, lumineux et agréable, constitue un véritable espace de vie propice à la détente et aux moments de partage. Il permet de multiples possibilités d'aménagement selon vos envies.

L'espace cuisine est à aménager, offrant une belle opportunité de personnalisation afin de créer une pièce parfaitement adaptée à votre mode de vie.

La partie nuit se compose de deux chambres confortables, idéales pour une famille, un couple avec enfant ou encore pour un projet d'investissement locatif. Une salle de bains fonctionnelle ainsi que des WC indépendants viennent compléter ce bien, assurant confort et praticité au quotidien.

Le balcon de 3 m<sup>2</sup> constitue un véritable atout, permettant de profiter d'un extérieur agréable pour un café, une pause détente ou quelques plantes en pot, tout en restant dans un environnement urbain.

Les points forts du bien :

- \* Appartement 3 pièces de 73,80 m<sup>2</sup>
- \* Balcon de 3 m<sup>2</sup>
- \* Petite copropriété de 9 lots d'habitation
- \* Environnement calme et résidentiel
- \* Bonne distribution des espaces
- \* Fort potentiel d'aménagement
- \* Idéal résidence principale ou investissement locatif

La copropriété dispose également de 5 places de stationnement, disponibles à l'achat au détail, ainsi que d'un local vélo sécurisé, offrant des solutions pratiques pour le quotidien et les mobilités douces.

L'ensemble bénéficie d'un cadre de vie agréable avec des charges maîtrisées et une gestion simplifiée, idéal pour un premier achat ou un investissement patrimonial sécurisé.

Ce bien polyvalent conviendra parfaitement à des acquéreurs recherchant un logement fonctionnel avec extérieur, dans une petite copropriété intimiste et bien organisée.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 15 lots dont 9 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 1 215 €

Un bien rare sur le marché, combinant surface confortable, balcon et petite copropriété. Une opportunité à ne pas manquer !

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form->

[adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go\\_back=%2F&propertiesType=hc](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go_back=%2F&propertiesType=hc)

Hocine MANSERI (EI) ? Agent Commercial

73.8 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	15
Charges annuelles (ALUR)	1215 €
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) de bains	1
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Nombre de balcons	1
Date ERP	2025-11-19 22:12:07
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	79 kWh/m2 par an
Conso Energ	182 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1060€ et 1480€

Photos du bien

