



## À Vendre : Appartement 2 pièces à Villeurbanne - Quartier Totem

VILLEURBANNE 69100

160 000 € \*

\* 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 2 pièces à Villeurbanne - Quartier Totem

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

Emplacement de choix ! Au coeur du secteur recherché de Villeurbanne et à proximité immédiate des commodités, découvrez ce charmant appartement t2 offrant 33,96 m<sup>2</sup> de confort et de fonctionnalité.

Niché en 2ème étage, rehausser sans vis a vis sur la rue, d'une résidence de 3 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 bénéficiant d'une double exposition Est-Ouest, garantissant une belle luminosité tout au long de la journée. Un séjour-cuisine de 20,40 m<sup>2</sup>.

Espace Nuit :

1 chambre confortable et accueillante de 9,53 m<sup>2</sup>, idéale pour un couple, une petite famille ou un projet de télétravail.

Une salle d'eau de 3,73 m<sup>2</sup> et un WC.

Les points forts :

-Cadre de vie idéal : À deux pas des commerces de quartier (à 0,3 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 (École primaire Château Gaillard, Cité Scolaire René Pellet et École élémentaire Anatole France) sont accessibles en seulement 5 minutes.

Mobilité parfaite :

Une situation géographique stratégique pour une vie citadine facilitée :

-Métro : Station à 5 minutes à pied.

Tramway : Ligne à 8 minutes.

-Bus : Arrêts à 3 minutes de la résidence.

-Axes routiers & Grands axes : Accès rapide à la voie express (1 Km), à l'autoroute (2 km) et à la gare (10 minutes). Aéroport situé à 9 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 6626 :

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 a ce bien n'hésitez pas a les consulter sur géorisque via 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=4.87086&lat=45.762672&go\\_back=%2F&propertiesType=hou](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-)

33.96 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

### Fiche technique du bien

Etage

2

Nombre étages	3
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.3 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	3 min
Accès tramway	8 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Provision sur charges	50 €
Dépôt de garantie	1490 €
Nb Lots Copropriété	20
Année construction	1948
Meublé	Oui
Date ERP	2026-02-27 18:18:32
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	75 kWh/m2 par an
Conso Energ	144 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 530€ et 760€

## Photos du bien



