

# GUY HOQUET

## BIEN D'EXCEPTION AUX GRATTE-CIEL ? APPARTEMENT 5 PIÈCES DE 138 M<sup>2</sup> AVEC BALCONS ? RÉSIDENCE RÉCENTE

VILLEURBANNE 69100

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

04 37 43 05 86

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

## BIEN D'EXCEPTION AUX GRATTE-CIEL ? APPARTEMENT 5 PIÈCES DE 138 M<sup>2</sup> AVEC BALCONS ? RÉSIDENCE RÉCENTE

Bien rare sur le marché !

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous présenter ce superbe appartement de 137,96 m<sup>2</sup>, situé au sein d'une résidence récente de standing construite en 2005, dans l'un des quartiers les plus recherchés et emblématiques de Villeurbanne : Gratte-Ciel.

Dès votre arrivée, vous serez immédiatement séduit par les volumes généreux, la qualité des prestations et la luminosité exceptionnelle de cet appartement familial offrant un cadre de vie privilégié en plein coeur de la ville.

Situé au 1er étage, ce bien bénéficie d'une distribution particulièrement fonctionnelle et harmonieuse. Les espaces de vie ont été conçus pour offrir confort et convivialité au quotidien.

L'appartement se compose d'un vaste séjour lumineux permettant de créer plusieurs espaces de réception et de détente. Les larges ouvertures apportent une agréable lumière naturelle tout au long de la journée et renforcent la sensation d'espace qui caractérise ce bien.

La cuisine indépendante, entièrement aménagée et équipée, séduira les amateurs de cuisine grâce à son

volume généreux et à sa praticité. Elle offre un espace idéal pour partager des moments en famille.

L'espace nuit comprend trois très grandes chambres, permettant d'accueillir confortablement une famille. Une quatrième chambre ou un bureau peut facilement être envisagé selon les besoins des futurs propriétaires. L'appartement dispose également d'une salle de bains, d'une salle d'eau ainsi que de deux WC indépendants, offrant un confort optimal au quotidien.

Les prestations sont à la hauteur du standing du bien :

- \* Climatisation
- \* Fenêtres PVC double vitrage
- \* Volets roulants électriques
- \* Fibre optique
- \* Résidence sécurisée avec digicode et portail électrique
- \* Très bon état général
- \* Aucun travaux à prévoir

Deux agréables balcons prolongent les espaces de vie et permettent de profiter pleinement des beaux jours. Ils constituent de véritables espaces extérieurs particulièrement appréciés en milieu urbain.

Pour compléter l'ensemble, l'acquisition d'un garage fermé en sous-sol est possible en supplément, un avantage rare et recherché dans ce secteur très prisé.

Les points forts du bien :

- \* 137,96 m<sup>2</sup> habitables
- \* Résidence récente de 2005
- \* Volumes exceptionnels
- \* Trois grandes chambres
- \* Possibilité d'aménagement supplémentaire
- \* Deux balcons
- \* Climatisation
- \* Garage possible en supplément
- \* Résidence sécurisée
- \* Emplacement premium

L'environnement constitue un véritable atout. Vous profiterez d'une proximité immédiate avec le métro Gratte-Ciel, les commerces, restaurants, boulangeries, pharmacies, supermarchés, marchés de quartier ainsi que de nombreux espaces verts.

Les établissements scolaires, équipements culturels et infrastructures sportives sont également accessibles à pied, offrant un cadre de vie idéal pour toute la famille.

Prix : 495 000 €

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 114 lots dont 43 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 3 463 €

Ce bien rare réunit tous les critères recherchés : emplacement de premier choix, volumes généreux, prestations modernes et confort de vie exceptionnel. Une opportunité unique sur le secteur des Gratte-Ciel.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

137.96 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Etage  | 1                                  |
| Nombre étages  | 5                                  |
| Prestations / charges                                | EF, EC, Garage, ASC, FDT, CH       |
| Bien en copropriété                                  | Oui                                |
| Nb Lots Copropriété                                  | 114                                |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 3463 €                             |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours          |
| Jardin   | Oui                                |
| Année construction                                   | 2005                               |
| Neuf - Ancien  | Récent                             |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage                 |
| Salle(s) de bains                                    | 1                                  |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                                  |
| WC   | 2                                  |
| Cuisine  | Indépendante Equipée               |
| Type Chauffage                                       | Collectif avec comptage individuel |

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur                        |
| Mode Chauffage                     | Gaz                              |
| Eau chaude                         | Chaudière                        |
| Etat intérieur                     | Très bon                         |
| Nombre de balcons                  | 2                                |
| Type de Stationnement              | GarageFerme,GarageSimple,SousSol |
| Nombre garages/Box                 | 1                                |
| Digicode                           | Oui                              |
| Date ERP                           | 2026-04-29 18:14:50              |
| Diagnostic Energétique             | Oui                              |
| Valeur consommation énergie finale | 66 kWh/m2 par an                 |
| Conso Energ                        | 110 kWh/m2 par an                |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1400€ et 1970€

