



Villeurbanne - T5 Coup de Coeur | Lumineux, 4 chambres, balcon et environnement verdoyant

VILLEURBANNE 69100

209 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

Villeurbanne - T5 Coup de Coeur | Lumineux, 4 chambres, balcon et environnement verdoyant

Un véritable havre de paix aux portes de toutes les commodités !

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous présente en avant-première ce superbe appartement familial de 94 m², niché au sein d'une résidence sécurisée, fermée et entourée de verdure.

Dès l'entrée, vous serez séduits par ses volumes généreux et sa luminosité exceptionnelle. La pièce de vie, baignée de lumière grâce à sa double exposition Est-Ouest, offre un cadre chaleureux et convivial. La cuisine américaine entièrement équipée, ouverte sur le séjour, invite aux moments de partage en famille ou entre amis. Un cellier attenant vient compléter cet espace pour un confort optimal au quotidien.

L'espace nuit se compose de quatre belles chambres, dont deux équipées de placards intégrés et les deux autres avec des armoires qui resteront dans le cadre de la vente, permettant à chacun de profiter de son propre espace. Deux salles d'eau modernes ainsi qu'un WC indépendant apportent un confort particulièrement recherché pour les familles nombreuses ou les projets de colocation.

Le véritable atout de cet appartement ? Son agréable balcon avec vue dégagée et sans vis-à-vis, accessible depuis le séjour et l'une des chambres, idéal pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Les atouts qui font la différence :

- Double exposition Est-Ouest offrant une luminosité naturelle toute la journée
- 4 chambres : idéal famille ou investissement locatif
- Cuisine ouverte entièrement équipée
- Deux salles d'eau et WC séparé
- Fenêtres PVC double vitrage
- Cave privative
- Résidence sécurisée avec parking collectif fermé
- Possibilité d'acquérir un grand garage privatif fermé de 26 m² en supplément

Un emplacement privilégié !

Vous profiterez d'un environnement pratique et recherché, à proximité immédiate des commerces, écoles, pharmacies, restaurants, espaces verts et transports en commun. Les principaux axes routiers, l'autoroute et la voie rapide sont facilement accessibles, simplifiant tous vos déplacements.

Que vous recherchiez votre future résidence principale ou un investissement à fort potentiel, ce bien réunit tous les critères pour vous séduire.

Prix : 209 000 €

Une opportunité rare sur le secteur. Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour organiser votre visite.

Copropriété de 145 lots dont 48 à usage d'habitation. Aucune procédure en cours.
Charges annuelles : 3 347 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

94.02 m ²	5 pièce(s)	4 chambres	2 sde
----------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	5
Distance Train	5.9 km
Accès tramway	BEL AIR LES BROSSES min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	15 min

Prestations / charges	EF, EC, CH, EV, EPC
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	145
Charges annuelles (ALUR)	3447 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Quote part de charges	0.027
Jardin	Oui
Année construction	1974
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	1
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageSimple,Extérieur

Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2025-09-18 18:15:36
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	144 kWh/m2 par an
Conso Energ	152 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1180€ et 1630€

Photos du bien



