



## Magnifique Appartement T5 de 107 m<sup>2</sup> , Traversant & Lumineux, Étage Élevé, Garage inclus, Proche Montchat , Villeurbanne (69100)

VILLEURBANNE 69100

**399 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## Magnifique Appartement T5 de 107 m<sup>2</sup> , Traversant & Lumineux, Étage Élevé, Garage inclus, Proche Montchat , Villeurbanne (69100)

Emplacement d'exception ! À la frontière très prisée du quartier de Montchat (Lyon 3e) et de la Place Ronde, découvrez ce superbe appartement de type 5 offrant 107 m<sup>2</sup> de confort et de fonctionnalité.

Niché au 4<sup>ème</sup> étage d'une résidence sécurisée et bien entretenue construite en 2007, ce bien saura vous séduire par ses volumes, 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 entrée accueillante dotée d'un grand placard de rangement fonctionnel.

Un séjour spacieux et baigné de lumière de 30 m<sup>2</sup>, ouvrant directement sur un balcon confortable, idéal pour vos moments de détente en extérieur.

Une cuisine indépendante (actuellement fermée) bénéficiant également d'un accès au balcon. Possibilité d'ouverture sur le séjour pour créer une pièce de vie de plus de 40 m<sup>2</sup> selon vos envies.

Espace Nuit (au calme) :

4 chambres confortables, dont une suite parentale privative avec sa propre salle d'eau.

Une salle de bains principale.

Un WC indépendant.

Stationnement & Annexes :

Possibilité d'acquérir deux jusqu'à deux garages en SUS du prix de vente

Les points forts :

Performance énergétique : DPE classé en C, l'assurance d'un logement économe et bien isolé.

Cadre de vie idéal : À deux pas des commerces de quartier, du marché de Montchat (Lundi et Samedi), et des écoles pour une vie de famille facilitée.

Mobilité parfaite :

Transports au pied de la résidence : Tramways T3 et T6, lignes de bus (dont BHNS à haut niveau de service).

Accès rapide à la Gare de la Part-Dieu via Tramway T3 et au périphérique lyonnais.

Une opportunité rare sur le secteur, alliant la vie de quartier de Montchat et l'accessibilité de Villeurbanne.

-----  
Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence 6905 :

Guy Hoquet VILLEURBANNE :

168 rue Francis de pressense 69100 Villeurbanne

Tél : 04 37 43 05 86

Mail : villeurbannezola@guyhoquet.com

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

106.17 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	4
Nombre étages	6

Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	57
Charges annuelles (ALUR)	2200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2007
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	1

Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	2
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2026-03-16 08:40:28
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	90 kWh/m2 par an
Conso Energ	98.9 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1140€ et 1550€

---

## Photos du bien





**GUY  
HOQUET+**

**GUY HOQUET LYON 3**  
**58 COURS DOCTEUR LONG**  
**69003 LYON**  
**TÉL : 04 37 56 78 07**  
**LYON3@GUYHOQUET.COM**

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER