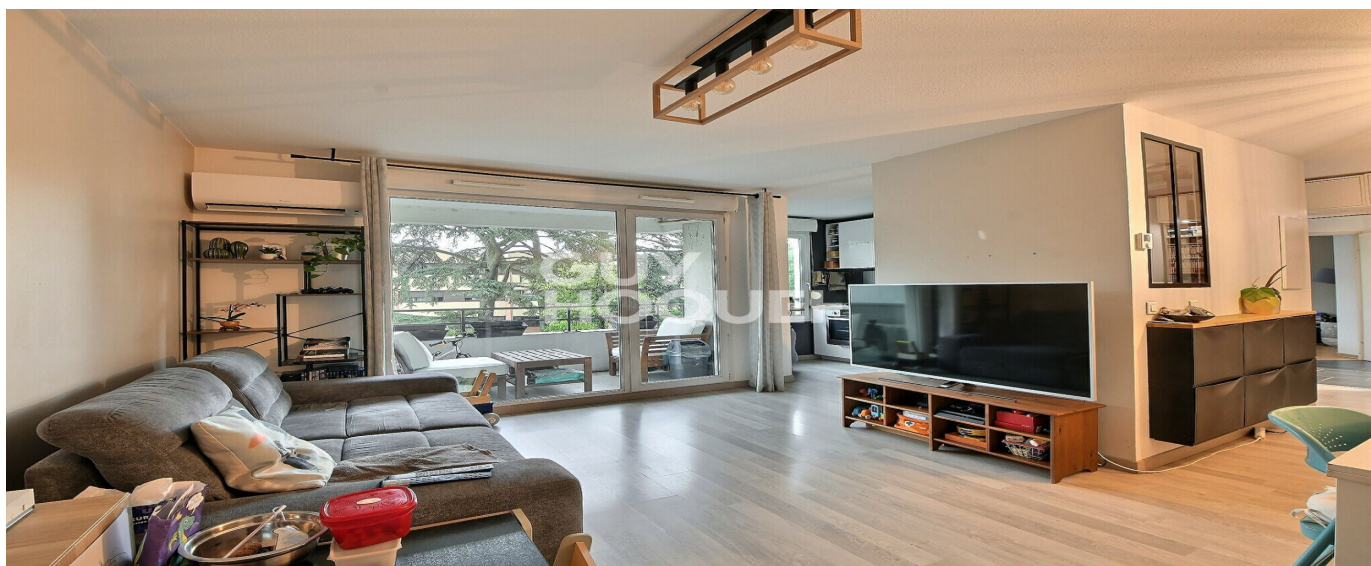




Bel appartement T3 lumineux de 54 m² avec loggia et garage , Villeurbanne (69100) ,Proximité Montchat

VILLEURBANNE 69100

239 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long
69003 Lyon

04 37 56 78 07

Bel appartement T3 lumineux de 54 m² avec loggia et garage , Villeurbanne (69100) ,Proximité Montchat

Découvrez ce bel appartement T3 de 54 m², idéalement situé dans un secteur recherché de Villeurbanne à proximité directe de Montchat, offrant un cadre de vie agréable, pratique et avec de nombreux transports et commerce à proximité.

Dans une copropriété de 2002, vous apprécierez son agencement fonctionnel et sa belle luminosité. Le séjour, spacieux et convivial, s'ouvre de manière semi-ouverte sur la cuisine, créant un espace de vie chaleureux et agréable au quotidien.

L'appartement comprend :

- Un séjour lumineux exposé Est avec cuisine semi-ouverte ;
- Deux chambres confortables ;
- Une salle de bains ;
- Un WC indépendant ;
- Une loggia, idéale pour profiter d'un espace extérieur en toute saison ;
- Un garage privatif en sous-sol, véritable atout en milieu urbain.

Cet appartement conviendra parfaitement à un couple, une famille, un primo-accédant ou un investisseur recherchant un bien offrant confort, praticité et potentiel patrimonial.

Un quartier vivant et recherché :

Situé à proximité directe de Montchat, l'appartement bénéficie d'un environnement dynamique où tout

est accessible à pied.

Commerces et services

Vous profitez d'une offre complète de commerces de proximité :

- boulangeries, boucheries, pharmacies et cabinets médicaux ;
- supermarchés et commerces alimentaires ;
- restaurants, cafés et services du quotidien ;
- marché à 15 min à pied ;
- accès rapide aux centres commerciaux de La Part-Dieu.

Des transports performants, le secteur est particulièrement bien desservi :

- Tramway T3 - Reconnaissance Balzac permettant de rejoindre rapidement la gare Lyon Part-Dieu ;
- Tramway T6, dont le prolongement améliore les liaisons entre le campus de La Doua, les Hôpitaux Est et les principaux quartiers de Villeurbanne ;
- De nombreuses lignes de bus TCL, notamment les lignes C11, C26, 69 ainsi que le TB12 sur Route de Genas et d'autres lignes reliant facilement Part-Dieu, Gratte-Ciel, Bron, Vaulx-en-Velin et les communes voisines ;
- Accès rapide au boulevard périphérique Laurent Bonneville et à la rocade Est.

Les aménagements cyclables du secteur se développent également avec les Voies Lyonnaises, favorisant les déplacements doux.

Établissements scolaires

Les familles bénéficient d'un large choix d'établissements accessibles à proximité

- Lycée privé Immaculée Conception ;

Un quartier en pleine valorisation

Le secteur bénéficie d'importants investissements publics qui renforcent son attractivité :

- Prolongement du tramway T6 permettant de nouvelles connexions avec les grands pôles d'emploi et universitaires ;
- Réaménagement des espaces publics dans le quartier avec élargissement des trottoirs, création d'aménagements cyclables, végétalisation et amélioration de la circulation des piétons ;
- Rénovation des cours d'écoles, notamment celle d'Antonin Perrin, plantations d'arbres et nouveaux équipements destinés au confort des enfants ;
- Poursuite du développement des mobilités douces et des infrastructures urbaines dans plusieurs quartiers voisins, contribuant à une valorisation durable de l'environnement.

Les atouts de ce bien

- Appartement T3 de 54,43 m²
- Deux chambres
- Séjour lumineux avec cuisine semi-ouverte
- Loggia de 4,76 m²
- Garage privatif en sous-sol
- WC indépendant
- Quartier vivant avec tous les commerces à proximité
- Excellente desserte en transports en commun
- Proximité immédiate des écoles, collèges et lycée
- Secteur bénéficiant d'importants projets de modernisation et d'embellissement

Un appartement fonctionnel, lumineux et idéalement situé, offrant une excellente qualité de vie au coeur d'un quartier en pleine évolution, à quelques minutes seulement du centre de Lyon.

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

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1352 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :
58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Lou PAYET

Tél : 04 37 56 78 07
Mail : lyon3@guyhoquet.com

Spécialiste des 3eme et 8eme arrondissements de Lyon depuis plus de 10 ans, l'équipe Guy Hoquet met sa parfaite connaissance du secteur au service de tous vos projets immobiliers.

Nous vous offrons l'estimation de votre bien ainsi qu'un accompagnement personnalisé, totalement adapté au marché actuel et réévalué régulièrement si votre projet s'inscrit sur le moyen ou le long terme. Avançons ensemble en toute sérénité !

Une question, un projet ? Contactez-nous dès aujourd'hui pour en discuter !

54.43 m²	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
----------	------------	---------------	-------

Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	7
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	178
Charges annuelles (ALUR)	1140 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2002
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Semi-ouverte
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-06-15 14:20:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	115 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	101 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 700€ et 1020€

Photos du bien





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