



## Appartement à vendre de 3 pièces de 54.4 m<sup>2</sup>

Villeurbanne 69100

**239 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## Appartement à vendre de 3 pièces de 54.4 m<sup>2</sup>

Découvrez ce bel appartement T3 de 54,43 m<sup>2</sup>, idéalement situé à Villeurbanne, à proximité immédiate de Montchat, dans un secteur recherché offrant un cadre de vie agréable avec commerces, transports et écoles accessibles à pied.

Situé dans une copropriété de 2002, ce bien lumineux comprend :

Un séjour exposé Est avec cuisine semi-ouverte ;

Deux chambres ;

Une salle de bains ;

Un WC indépendant ;

Une loggia de 4,76 m<sup>2</sup> ;

Un garage privatif en sous-sol.

Idéal pour un couple, une famille, un primo-accédant ou un investisseur.

Un emplacement privilégié

Vous profitez de nombreux commerces de proximité (supermarchés, boulangeries, pharmacies, restaurants), d'un marché à 15 minutes à pied et d'un accès rapide au centre commercial de La Part-Dieu.

Le secteur est parfaitement desservi par les tramways T3 et T6, plusieurs lignes de bus TCL (C11, C26, 69...), ainsi que par le boulevard périphérique Laurent Bonneval. Les aménagements cyclables des Voies Lyonnaises viennent compléter cette excellente accessibilité.

À proximité, vous trouverez également plusieurs établissements scolaires, dont le lycée privé Immaculée

Conception.

Le quartier bénéficie d'importants projets de valorisation (prolongement du T6, rénovation des espaces publics et développement des mobilités douces), renforçant son attractivité.

Les atouts du bien

T3 de 54,43 m²

Séjour lumineux

Deux chambres

Cuisine semi-ouverte

Loggia

Garage privatif en sous-sol

WC indépendant

Quartier recherché

Commerces, transports et écoles à proximité

Un appartement fonctionnel, lumineux et idéalement situé, à seulement quelques minutes du centre de Lyon.

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

Référence : 6983

Guy Hoquet Villeurbanne  
168 rue francis de pressense – 69100 Villeurbanne

Tél.: 04 37 43 05 86  
villeurbannezola@guyhoquet.com

Vous avez un projet immobilier ? Nous vous accompagnons avec une estimation offerte et mettons notre expertise à votre service pour vendre dans les meilleures conditions et dans les meilleurs délais.

54.4 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

1 parking(s)

Fiche technique du bien

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 115 kWh\m2 par an |
| Nombre places parking  | 1                 |
| Nombre garages/Box     | 1                 |
| Cuisine                | Équipée           |
| Etage                  | 2                 |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Dernier étage                                        | Non                       |
| Nombre étages                                        | 7                         |
| Neuf - Ancien                                        | Ancien                    |
| Année construction                                   | 2002                      |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |
| WC                                                   | 1                         |
| Nb Lots Copropriété                                  | 78                        |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1140 €                    |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 865€ et 865€ au 01/01/2026

## Photos du bien



