



## Appartement à vendre de 4 pièces de 129.26 m<sup>2</sup>

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**

## Appartement à vendre de 4 pièces de 129.26 m<sup>2</sup>

VILLEURBANNE – GRATTE-CIEL / RÉPUBLIQUE – T4/T5 DE 120 M<sup>2</sup> AVEC LOGGIA ET BALCON

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne vous propose ce spacieux appartement de 120 m<sup>2</sup>, actuellement agencé en T4, avec la possibilité de créer facilement une 4<sup>e</sup> chambre.

Idéalement situé à proximité immédiate des Gratte-Ciel et à seulement quelques pas du métro République, cet appartement réunit de nombreux atouts : beaux volumes, luminosité, extérieur et emplacement recherché.

Situé au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur, il bénéficie d'une configuration traversante qui lui apporte une belle lumière tout au long de la journée.

Dès l'entrée, vous découvrirez une généreuse pièce de vie d'environ 38 m<sup>2</sup>, idéale pour recevoir famille et amis. Le séjour se prolonge par une loggia fermée, offrant un espace supplémentaire agréable et polyvalent.

La cuisine, actuellement indépendante, est entièrement aménagée et équipée. Elle peut également être ouverte sur le séjour afin de créer une grande pièce de vie contemporaine.

L'espace nuit se compose de trois chambres avec rangements, d'une salle d'eau et de WC séparés. Grâce à ses volumes et à sa configuration, l'appartement offre la possibilité d'aménager une quatrième chambre, idéale pour une famille, un espace télétravail ou une chambre d'amis.

Autre véritable atout : un balcon exposé plein sud, donnant sur l'intérieur de la copropriété, pour profiter

d'un extérieur calme et agréable.

Les charges de copropriété comprennent notamment :

le chauffage ;

l'eau froide ;

l'eau chaude ;

l'entretien de la résidence.

Un emplacement particulièrement recherché

À seulement 5 minutes à pied du quartier des Gratte-Ciel, vous profitez d'un accès immédiat aux commerces, restaurants, supermarchés, écoles, services, banques, poste et théâtre.

Côté transports, difficile de faire plus pratique :

métro République à environ 100 mètres, permettant de rejoindre rapidement le centre de Lyon ;

tramway T6 à moins de 5 minutes à pied.

Un appartement aux volumes rares sur le secteur, idéal pour une famille à la recherche d'espace, de confort et d'une excellente accessibilité.

Contactez votre agence Guy Hoquet Villeurbanne pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien.

112.04 m²

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Diagnostic Energétique | Oui |
|------------------------|-----|

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Conso Energ | 102 kWh/m² par an |
|-------------|-------------------|

|         |         |
|---------|---------|
| Cuisine | Équipée |
|---------|---------|

|       |   |
|-------|---|
| Etage | 2 |
|-------|---|

|               |     |
|---------------|-----|
| Dernier étage | Non |
|---------------|-----|

|               |   |
|---------------|---|
| Nombre étages | 9 |
|---------------|---|

|               |        |
|---------------|--------|
| Neuf - Ancien | Ancien |
|---------------|--------|

|                    |      |
|--------------------|------|
| Année construction | 1999 |
|--------------------|------|

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |
| WC                                                   | 1                         |
| Nb Lots Copropriété                                  | 40                        |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 2832 €                    |

Photos du bien



