



VILLEURBANNE : appartement T4 (97 m²) à vendre

LYON 69003

480 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

VILLEURBANNE : appartement T4 (97 m²) à vendre

Quartier calme ? Appartement 4 pièces lumineux

****À vendre : **** Situé dans un environnement paisible, à proximité de Lyon, votre agence Guy Hoquet VILLEURBANNE ZOLA vous présente cet appartement de 4 pièces, d'une surface de 97,2 m², offrant calme et confort.

Cet appartement se trouve au 6^e étage d'un immeuble semi-récent de sept étages, équipé d'un ascenseur. L'accès à l'immeuble est sécurisé grâce à un visiophone et un digicode. Il se compose d'une salle à manger de 11 m², d'un séjour spacieux de 21 m², de trois chambres de 10 m² à 12 m², d'un dressing, d'une cuisine ouverte ainsi que d'un cellier. Vous y trouverez également une salle de bains, une salle d'eau et des toilettes séparées. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques individuels. L'appartement est en bon état général et bien entretenu.

Deux balcons et une terrasse de 104 m² viennent compléter ce bien, offrant un espace extérieur généreux. Le terrain de l'appartement s'étend sur 104,8 m². Il est équipé de la fibre optique, de volets roulants et de fenêtres en PVC double vitrage.

Un garage est disponible en supplément, offrant ainsi davantage de commodités.

****Localisation et commodités : ****

Le bien se situe dans un quartier calme, avec de nombreuses infrastructures à proximité : écoles (de la maternelle au lycée) à moins de 10 minutes à pied, ainsi que 12 structures d'accueil pour les enfants en

bas âge. Côté transports, vous bénéficierez de sept lignes de bus et de la ligne de tramway T3 (station Reconnaissance-Balzac), situés à moins d'un kilomètre. L'accès aux autoroutes et à la nationale N346 se fait en moins de 8 km. Pour vos loisirs, un théâtre et une piscine sont à quelques pas. Le quartier offre également une diversité de commerces : restaurants, boulangeries, supermarchés, supérettes et bureaux de poste, sans oublier le marché animé sur l'Avenue Leclerc.

****Performance énergétique :****

L'appartement est classé C pour la performance énergétique (164 kWh/m²/an) et A pour l'impact climatique (5 kg CO₂/m²/an). Les dépenses annuelles d'énergie sont estimées entre 1 040 € et 1 460 €, en fonction de l'usage standard. Ces estimations sont basées sur les prix de l'énergie de 2021.

****Prix de vente : 480 000 €****

Les informations concernant les risques potentiels liés à ce bien sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

N'hésitez pas à découvrir ce bien grâce à notre visite virtuelle et à prendre contact avec notre agence Guy Hoquet VILLEURBANNE ZOLA pour organiser une première visite.

97.2 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
---------------------	------------	---------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Etage	6
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	54
Charges annuelles (ALUR)	2300 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2009
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Pas de conduit
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-06-10 02:56:27
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	164 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1040€ et 1460€ au 01/01/2021

Photos du bien



