



## À vendre : Appartement 4 pièces à Villeurbanne, quartier Léon Blum

VILLEURBANNE 69100

**220 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## À vendre : Appartement 4 pièces à Villeurbanne, quartier Léon Blum

**\*\*Découvrez cet appartement lumineux de 64,72 m<sup>2</sup> à Villeurbanne ? Quartier Léon Blum\*\***

Idéalement situé dans le quartier prisé de Léon Blum, cet appartement de 4 pièces saura vous séduire par ses nombreux atouts et son emplacement privilégié. Situé au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble, il bénéficie d'une belle luminosité grâce à son exposition Est-Ouest, offrant un éclairage naturel tout au long de la journée.

Caractéristiques principales :

- Superficie de 64,72 m<sup>2</sup> parfaitement agencée pour une vie confortable, avec 3 chambres spacieuses et une salle de bain pratique.
- La cuisine aménagée et équipée vous permettra de cuisiner dans les meilleures conditions, et le séjour convivial constitue un véritable cœur de vie, avec son exposition qui maximise la lumière du matin au soir.
- Hauteur sous plafond de 2,40 m<sup>2</sup>, offrant une sensation d'espace et d'ouverture.
- Fenêtres en double vitrage garantissant une bonne isolation thermique et acoustique pour un confort optimal au quotidien.

Atouts supplémentaires :

- Un balcon spacieux pour profiter de l'extérieur et des moments de détente.
- Une cave pour plus de rangement et de commodité.
- Possibilité d'acquérir un garage fermé en supplément

Un emplacement idéal :

La localisation de cet appartement est un véritable atout. À quelques pas, vous trouverez des établissements scolaires de qualité tels que le Lycée général et technologique Frédéric Faÿs, le Groupe scolaire Berthelot, et le Lycée professionnel Marie Curie, parfait pour les familles ainsi que la ligne C3 et a quelques minutes du métro. Vous pourrez également profiter des nombreux parcs pour vos moments de détente, ainsi que de commerces de proximité tels que boulangeries et restaurants.

Pourquoi cet appartement est fait pour vous ?

Avec son agencement bien pensé, sa luminosité naturelle et son environnement calme et agréable, cet appartement représente un véritable cocon de confort au coeur de Villeurbanne. Que vous soyez une famille à la recherche d'un cadre de vie pratique ou un investisseur en quête d'un bien attractif, cet appartement saura répondre à toutes vos attentes.

Ne manquez pas cette occasion de devenir propriétaire d'un bien de qualité, parfaitement situé, et offrant un véritable potentiel. Contactez l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola dès maintenant pour organiser une visite !

64.72 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	4
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	155
Charges annuelles (ALUR)	1215 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Jardin	Non
Année construction	1959
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Diagnostic Energétique	Non

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien



