



## VILLEURBANNE, QUARTIER GRATTE CIEL - T4 / T5 familial

VILLEURBANNE 69100

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## VILLEURBANNE, QUARTIER GRATTE CIEL - T4 / T5 familial

EN EXCLUSIVITÉ GRAND APPARTEMENT FAMILIAL T4/T5 DE 105 M<sup>2</sup> GRATTE-CIEL ? VILLEURBANNE

En exclusivité chez Guy Hoquet L'Immobilier Villeurbanne, découvrez ce spacieux appartement familial de type T4/T5 d'environ 105 m<sup>2</sup>, idéalement situé au coeur du quartier emblématique et très recherché des Gratte-Ciel, à proximité immédiate de Lyon.

Ce secteur prisé séduit par son cadre de vie dynamique et pratique, offrant un accès direct à l'ensemble des commodités : commerces, restaurants, écoles de la maternelle au supérieur, services publics, équipements culturels (dont le Théâtre National Populaire ? TNP), ainsi que les transports en commun, notamment le métro ligne A, permettant de rejoindre rapidement le centre de Lyon et les principaux pôles d'activité.

Situé dans une résidence sécurisée et bien entretenue des années 70, avec ascenseur et charges maîtrisées, cet appartement se trouve à un étage intermédiaire, garantissant confort et accessibilité.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et la luminosité des espaces. Le logement se compose d'un hall d'entrée fonctionnel avec rangements, d'une cuisine meublée et semi-équipée ouverte sur un vaste double séjour, offrant un espace de vie convivial, idéal pour recevoir famille et amis.

La partie nuit comprend trois chambres confortables, bien proportionnées, permettant d'accueillir une famille ou d'aménager un espace bureau pour le télétravail. Une salle d'eau, une salle de bains ainsi que des WC séparés viennent compléter l'ensemble, apportant confort et praticité au quotidien.

Une quatrième chambre peut être créée facilement, offrant ainsi une flexibilité d'aménagement intéressante selon vos besoins (famille, investissement locatif, colocation ou bureau).

Les atouts du bien :

- \* Appartement familial T4/T5 de 105 m<sup>2</sup>
- \* Grand double séjour lumineux
- \* 3 chambres + possibilité 4<sup>ème</sup> chambre
- \* 2 pièces d'eau (salle de bains + salle d'eau)
- \* Résidence sécurisée avec ascenseur
- \* Quartier Gratte-Ciel très recherché
- \* Proximité métro A et commodités
- \* Fort potentiel d'aménagement

Le bien est complété par une cave privative, idéale pour le stockage. Une place de stationnement en sous-sol est également disponible en supplément, un véritable atout dans ce secteur central où le stationnement est très recherché.

Informations complémentaires :

- \* DPE : D / GES : D
- \* Copropriété de 1 576 lots dont 519 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 3 812 €

Ce bien rare sur le secteur combine emplacement premium, beaux volumes et potentiel d'évolution, le tout dans un environnement urbain dynamique et recherché.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le lien suivant :

[https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-  
adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.877837&lat=45.765769&go\\_back=%2F&propertiesType=ho](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.877837&lat=45.765769&go_back=%2F&propertiesType=ho)

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Villeurbanne pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cet appartement familial.

Estimation offerte et sans engagement.

104 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	8
Prestations / charges	EF/EC ASCENSEUR CHAUFFAGE PC
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	1576
Charges annuelles (ALUR)	3812 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1973
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2024-01-22 20:32:36
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	155 kWh/m2 par an
Conso Energ	155 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



