



## À vendre : Appartement spacieux de 79 m<sup>2</sup> avec garage à Villeurbanne - Opportunité à saisir !

VILLEURBANNE 69100

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

04 37 43 05 86

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

## À vendre : Appartement spacieux de 79 m<sup>2</sup> avec garage à Villeurbanne - Opportunité à saisir !

À vendre Appartement 4 pièces à Villeurbanne, quartier Léon Blum

Situé dans le très recherché quartier Léon Blum à Villeurbanne, découvrez cet appartement de 4 pièces d'une surface de 79 m<sup>2</sup>, offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel. Au 1er étage d'un immeuble bien entretenu de 8 étages avec ascenseur, ce bien traversant se distingue par sa luminosité, son exposition ouest et sa distribution idéale.

L'appartement se compose d'un séjour spacieux, d'une cuisine meublée, de deux chambres confortables, d'une salle de bain et de WC séparés. Vous bénéficierez également de deux balcons, parfaits pour profiter des extérieurs en toute tranquillité.

Un garage fermé, une cave, l'accès PMR, la climatisation, un digicode et un portail électrique viennent compléter les prestations de ce bien.

L'emplacement est un véritable atout : à seulement une minute à pied du métro et sept minutes du tramway, vous accédez facilement aux transports en commun. Proximité immédiate des écoles, crèches et commerces, ce qui rend ce logement particulièrement adapté à une vie de famille.

Ce projet représente une belle opportunité d'investissement dans un secteur en pleine croissance.

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola dès maintenant. Ce bien rare allie emplacement stratégique, volumes généreux et potentiel d'aménagement : une opportunité à ne pas manquer.

Nos estimations sont offertes et sans engagement.

Nous recrutons actuellement ! Rejoignez l'aventure Guy Hoquet.

79 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.15 km
Distance Train	4 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	7 min
Accès Ecole	5 min
Prestations / charges	Chauffage collectif avec compteur / PC / Ascenseur
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	295
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1972

Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Meublée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-05-27 16:26:50
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	143 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





