



**(Visite virtuelle) - À VENDRE, Appartement T4 de 78 m<sup>2</sup>, triple exposition, avec Terrasse de 48 m<sup>2</sup> & Garage double, Proximité Place Ronde , VILLEURBANNE (69100)**

VILLEURBANNE 69100

**430 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

**(Visite virtuelle) - À VENDRE, Appartement T4 de 78 m<sup>2</sup>, triple exposition, avec Terrasse de 48 m<sup>2</sup> & Garage double, Proximité Place Ronde , VILLEURBANNE (69100)**

GUY HOQUET VILLEURBANNE ZOLA vous propose ce magnifique appartement familial de type T4 de 78 m<sup>2</sup>, situé dans une résidence de grand standing datant de 2013 avec un magnifique jardin intérieur. Cet appartement vous séduira par sa triple exposition, sa terrasse de 48 m<sup>2</sup> orientée sud-ouest, sa luminosité exceptionnelle tout au long de la journée.

- Des espaces de vie pensés pour le confort :
- . Séjour et cuisine ouverte avec climatisation réversible, baignés de lumière et donnant directement accès à une vaste terrasse de 48 m<sup>2</sup> , véritable espace de vie supplémentaire.
- . Trois chambres bien agencées, dont une suite parentale avec sa salle de bains privative avec WC. A remarquer que les trois chambres dont la suite parentale ont également accès à la terrasse.
- . Une seconde salle de bains ainsi qu'un WC séparé.

Un garage double en sous-sol sécurisé complète ce bien rare et est inclus dans le prix.

- Copropriété & cadre de vie :

L'appartement est situé dans une copropriété récente et sécurisée, aux parties communes soignées, avec ascenseur et jardin intérieur paysagé. Ambiance familiale, cadre calme et agréable, à deux pas de toutes les commodités.

Un secteur recherché, dynamique et parfaitement desservi :

Situé dans un quartier en plein renouveau de Villeurbanne, à proximité immédiate de Montchat et de ses commerces, du tram T3 et du futur T6 permettant de rejoindre notamment la Part Dieu en 9 minutes.

Plusieurs lignes de bus TCL desservent également le secteur.

Accès rapide au périphérique Laurent Bonnevey pour rejoindre les autoroutes A42, A43, A46 et A7

Commerces de proximité : boulangeries, supermarchés...

Établissements scolaires et enseignement supérieur :

Écoles maternelles et primaires à moins de 5 minutes à pied.

Collège et lycée également à proximité.

Plusieurs établissements d'enseignement supérieur de renom

-----

78.47 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	2 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	4
Nombre étages	6
Provision sur charges	300 €
Prestations / charges	Chauffage / EF / EC / Copropriété / Fonds Alur
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	63
Charges annuelles (ALUR)	3604 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2013

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	SousSol,GarageDouble
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-07-03 13:48:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	72 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

Photos du bien



