



## A vendre : Appartement T4 lumineux de 76.63 m<sup>2</sup> , Villeurbanne

VILLEURBANNE 69100

**200 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## A vendre : Appartement T4 lumineux de 76.63 m<sup>2</sup> , Villeurbanne

Situé au 6e étage d'une résidence de 7 étages, cet appartement réunit espace, confort et emplacement privilégié.

Il se compose de trois chambres harmonieusement agencées, offrant une organisation optimale malgré une surface maîtrisée, d'un séjour lumineux exposé nord-est, ainsi que d'une cuisine équipée parfaitement fonctionnelle.

L'appartement bénéficie également de trois balcons, apportant de belles ouvertures sur l'extérieur et une agréable luminosité.

En excellent état général, aucun travaux n'est à prévoir. Le bien a fait l'objet de rénovations récentes améliorant significativement le confort : salle de bains et toilettes rénovées, climatisation installée dans l'ensemble des pièces.

Les fenêtres en PVC double vitrage, le portail électrique et la fibre optique viennent compléter ces prestations de qualité.

En supplément, possibilité d'acquisition :

Une place de parking privative ( EN SUS ) au sein de la copropriété, sécurisée par un portique

électronique avec ouverture à distance (téléphone ou télécommande).

Un local de dépôt à usage commercial, idéal pour du stockage ou une activité complémentaire.

Un emplacement exceptionnel :

À moins de 2 minutes à pied du métro et de l'ensemble des lignes de bus,

À 5 minutes du Médipôle,

À proximité immédiate des écoles, collèges, lycées et équipements sportifs,

Commerces à 150 m, accès autoroute à 1,5 km et périphérie immédiate.

Un bien rare, parfaitement situé, alliant confort moderne, fonctionnalité et potentiel supplémentaire.

Contactez dès maintenant l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour organiser votre visite.

Nos estimations sont offertes et sans engagement.

Nous recrutons actuellement ! Rejoignez l'aventure Guy Hoquet.

76.63 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sde	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-est
Etage	6
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.15 km
Distance Train	4 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	7 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	15 min
Prestations / charges	Entretien commun + chauffage avec compteur individuel + Eau Froide + Eau Chaude

Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	295
Charges annuelles (ALUR)	2400 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1972
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Equipée
Exposition Séjour	NORD-EST
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	3
Type de Stationnement	Extérieur

Nombre places parking	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-09-02 01:17:19
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	181 kWh/m2 par an
Conso Energ	245 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1510€

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1510€ et 2130€

---

## Photos du bien



