



## À vendre : Appartement 3 pièces à Villeurbanne, quartier Tolstoï Garage et cave avec ravalement de façade voté

VILLEURBANNE 69100

**245 000 € \***

\* 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 3 pièces à Villeurbanne, quartier Tolstoï Garage et cave avec ravalement de façade voté

Découvrez cet appartement spacieux de 69 m<sup>2</sup>, situé au 1er étage d'un immeuble de 7 étages, au coeur du quartier recherché de Tolstoï /Gratte Ciel à Villeurbanne.

Ce bien, référence 6389, est proposé à la vente au prix de 245 000 €. Il se compose de 3 pièces, dont 2 chambres, offrant une configuration idéale avec un séjour pour un couple ou une petite famille.

Vous apprécierez sa cuisine entièrement équipée, sa salle de bains, ainsi que ses WC séparés. Un balcon complète ce bien, parfait pour profiter de moments de détente en extérieur.

L'immeuble, construit en 1968, est bien entretenu et dispose d'un gardien, garantissant confort et sécurité au quotidien.

Travaux votés et pris en charge par les propriétaires actuels:

La copropriété a voté une isolation thermique par l'extérieur ainsi qu'un ravalement de façade, représentant un véritable atout en termes de confort, d'esthétique et de performance énergétique, sans frais à prévoir pour les futurs acquéreurs.

Idéalement situé à proximité des écoles (École primaire Jean Jaurès, École maternelle Jacques Prévert), des parcs, des commerces et des transports, cet appartement bénéficie d'un environnement pratique et agréable.

Ne manquez pas cette opportunité, contactez dès maintenant l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

---

Agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola

Réf. : 6389

Estimations gratuites et sans engagement

Nous recrutons actuellement : rejoignez l'aventure Guy Hoquet !

69.08 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1.5 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	15 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	7 min
Nb Lots Copropriété	456
Charges annuelles (ALUR)	1156 €
Jardin	Non

Année construction	1968
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Equipée
Nombre de balcons	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Oui
Date ERP	2025-12-17 04:49:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	223 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1160€ et 1620€

---

Photos du bien



