



## Appartement T4 de 73 m<sup>2</sup> avec balcon, parking et cave à Villeurbanne (69100).

VILLEURBANNE 69100

**190 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## Appartement T4 de 73 m<sup>2</sup> avec balcon, parking et cave à Villeurbanne (69100).

Appartement T4 à vendre, Les Brosses, Villeurbanne (69100)

À découvrir : cet appartement de type T4 de 73 m<sup>2</sup> situé au 4eme et dernier étage d'un immeuble construit en 1972.

Vous apprécierez ses volumes, sa luminosité et sa configuration optimale.

- Un séjour spacieux, ouvert, donnant sur un balcon sans vis-à-vis, offrant un véritable prolongement extérieur au calme. Possibilité également d'agrandir le séjour !
- Une salle à manger pouvant servir de bureau ou de troisième chambre.
- Une cuisine indépendante
- Deux chambres, une salle de bains, WC séparés.
- En annexe : une cave en sous-sol et un parking intérieur en copropriété (une vraie valeur ajoutée dans le secteur).
- L'immeuble, datant de 1972, est implanté dans un quartier bien établi, à proximité immédiate des services et transports.

Atouts du secteur

Situé à Villeurbanne (69100), dans un quartier dynamique et très bien desservi, cet appartement bénéficie de nombreux avantages :

#### Commerces & services

- A 20 min à pied (ou 5 min en voiture) du Carré de Soie à Vaulx-en-Velin (69120), vous avez tous les commerces à proximité (Carrefour, boulangeries, pharmacie) ainsi que de nombreux services : cinéma, salle de sport, restaurants, bars?
- A 8 min à pied vous pouvez également rejoindre le marché du vendredi sur Place de La Paix !

#### Transports en commun

- Rejoignez le métro A (arrêt Vaulx-en-Velin La Soie) en seulement 13 min à pied ! Métro qui relie Villeurbanne à la Part Dieu en passant par République !
- Les tram T3 et T7, à 10 min à pied également, vous conduiront respectivement à Meyzieu ou au parc OL pour les plus sportifs !
- Le quartier est ainsi très bien connecté à l'ensemble de la métropole lyonnaise, avec un accès rapide pour rejoindre le centre de Lyon ou la gare.
- De plus, les modes doux sont très bien développés : 73 stations Vélo'V, plus de 60 km d'aménagements cyclables.
- Pour l'automobiliste : bien que l'immeuble soit en ville, le parking intérieur de la copropriété est un atout rare, et le périphérique Laurent Bonnavy n'est qu'à un saut de l'appartement !
- À noter : les futurs projets de mobilité (ex : ligne T6 de tramway) renforceront encore l'attractivité du secteur.

#### Cadre de vie

- Le bon équilibre entre vie résidentielle calme (étage élevé, balcon sans vis-à-vis) et dynamisme urbain (transports, commerces) est un atout majeur.

#### En résumé

Voici un bien qui réunit de nombreux critères recherchés : un appartement fonctionnel (T4) de bonne taille (73 m<sup>2</sup>) dans un immeuble des années 70, dernier étage, balcon sans vis-à-vis, cave + parking intérieur, dans un quartier de Villeurbanne avec excellente desserte, services de proximité.

-----

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1250 :

Guy Hoquet Villeurbanne :

168 Rue François de Préssensé 69100 Villeurbanne.

Contact : Yousra GUETTAL

Tél : 04 37 43 05 86

Mail : villeurbannezola@guyhoquet.com

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

73.26 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

---

## Fiche technique du bien

Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	121
Charges annuelles (ALUR)	1895 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1972
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon

Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Date ERP	2025-01-23 05:47:07
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	88 kWh/m2 par an
Conso Energ	104 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1075.3€

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 910€ et 1240€

Photos du bien



