



Appartement Villeurbanne 3 pièce(s) 54.39 m2

VILLEURBANNE 69100

206 658 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

Appartement Villeurbanne 3 pièce(s) 54.39 m2

À VENDRE T3 DE 54,39 M² EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL MÉTRO AU PIED DE L'IMMEUBLE COURS ÉMILE ZOLA

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir ce charmant appartement de 3 pièces et 54,39 m², idéalement situé au 28 cours Émile Zola à Villeurbanne, au pied immédiat de la station de métro, dans un secteur parmi les plus recherchés de la commune.

Situé au 7^{ème} étage sur 8 avec ascenseur d'une copropriété des années 1960, ce bien bénéficie d'un emplacement rare, d'une belle luminosité et d'une vue totalement dégagée.

Dès l'entrée, vous apprécierez la distribution fonctionnelle et le potentiel d'aménagement de cet appartement traversant Nord / Sud, garantissant une lumière naturelle constante tout au long de la journée.

Le logement se compose d'un séjour agréable et lumineux, d'une cuisine fermée, de deux chambres confortables, d'une salle de bains ainsi que de WC séparés. L'ensemble offre une base saine et bien agencée, facilement personnalisable selon vos envies.

L'appartement est équipé de double vitrage, assurant un confort thermique et phonique appréciable. Un léger rafraîchissement est à prévoir dans la cuisine et la salle de bains, offrant une belle opportunité de modernisation et de valorisation du bien.

Le chauffage est collectif et le bien est classé D au DPE, garantissant une performance énergétique correcte pour le secteur.

Les points forts du bien :

- * Emplacement exceptionnel au pied du métro
- * Appartement traversant Nord / Sud
- * 7^{ème} étage sur 8 avec ascenseur
- * Très lumineux avec vue dégagée
- * Deux chambres
- * Double vitrage
- * Fort potentiel de valorisation
- * Copropriété bien entretenue

Son emplacement est sans conteste l'un de ses principaux atouts. Situé sur le très recherché cours Émile Zola, vous bénéficiez d'une accessibilité immédiate aux transports, commerces, écoles, restaurants et services du quotidien.

Le métro au pied de l'immeuble permet de rejoindre rapidement le centre de Lyon, la Part-Dieu et l'ensemble de la métropole, rendant ce bien particulièrement attractif pour une résidence principale comme pour un investissement locatif.

Informations copropriété :

- * Copropriété de 34 lots dont 26 lots d'habitation
- * Aucune procédure en cours
- * Charges annuelles : 1 824 €

À visiter sans tarder !

Ce bien rare sur le secteur combine emplacement premium, étage élevé et potentiel de valorisation, une opportunité à ne pas manquer.

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form->

[adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.864955&lat=45.770565&go_back=%2F&propertiesType=ho](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.864955&lat=45.770565&go_back=%2F&propertiesType=ho)

54.39 m²

3 pièce(s)

2
chambres

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energy	31 kWh/m2 par an
Etage	7
Dernier étage	Non
Nombre étages	8
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1959
Accès Bus	1 min
Accès tramway	2 min
Nb Lots Copropriété	34
Procédures diligentes c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1824 €

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 760€ et 1020€ au 01/01/2025

Photos du bien



