



## À vendre : Appartement 3 pièces à Villeurbanne - Flachet AVEC CAVE ET GRENIER

VILLEURBANNE 69100

**207 000 € \***

\* 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 - Flachet AVEC CAVE ET GRENIER

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous présenter cet appartement !

Emplacement de choix ! Au coeur du secteur recherché de Flachet et à proximité immédiate des Gratte-Ciel à Villeurbanne, découvrez ce charmant appartement t3 offrant 73,59 m<sup>2</sup> de confort et de fonctionnalité.

Niché au 2ème étage, d'une résidence de 3 étages sécurisée et bien entretenue, ce bien traversant saura vous séduire par sa luminosité et sa proximité immédiate avec toutes les commodités.

Descriptif du bien :

L'espace intérieur, parfaitement agencé, se compose comme suit :

Espace Jour :

Une pièce de vie chaleureuse bénéficiant d'une double exposition Est-Ouest, garantissant une belle luminosité tout au long de la journée. Elle propose un salon de 15,56 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 18,43 m<sup>2</sup> ainsi qu'une cuisine de 9 m<sup>2</sup>.

Espace Nuit :

2 chambres confortables et accueillantes, idéales pour un couple, une petite famille (dont une première chambre de 11,40 m<sup>2</sup>).  
Une salle de bains (de 1,60 m<sup>2</sup>) et un WC.

Les points forts :

- Cadre de vie idéal : À deux pas des commerces de quartier (à 1,5 km) et des structures d'accueil pour la petite enfance (crèches à 5 minutes).
- Parfait pour les familles : Les établissements scolaires de référence du secteur (École primaire Château Gaillard, Cité Scolaire René Pellet et École élémentaire Anatole France) sont accessibles en seulement 3 minutes.

Mobilité parfaite :

Une situation géographique stratégique pour une vie citadine facilitée :

- Métro : Station Flachet à 1 minute à pied.
- Tramway : Ligne à 10 minutes.
- Bus : Arrêts à 1 minute de la résidence.
- Axes routiers & Grands axes : Accès rapide à la voie express (2 Km), à l'autoroute (3 km) et à la gare (25 minutes). Aéroport situé à 25 km.

---

Une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement locatif sur un secteur très porteur.  
Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence 6140 :

Guy Hoquet Villeurbanne Zola : 168 rue Francis de Pressensé 69100 Villeurbanne

Contact : Yacine Slimani

Tél : 04 37 43 05 86

Mail : villeurbannezola@guyhoquet.com

Pour consulter les risques naturels lié a ce bien n'hésitez pas a les consulter sur géorisque via le lien suivant :

[https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.887372&lat=45.772093&go\\_back=%2F&propertiesType=housenumber](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.887372&lat=45.772093&go_back=%2F&propertiesType=housenumber)  
(<https://www.google.com/search?q=https%3A%2F%2Fwww.georisques.gouv.fr%2Fmes-risques%2Fconnaitre-les-risques-pres-de-chez-moi%2Frapport2%3Fform-adresse%3Dtrue%26isCadastre%3Dfalse%26city%3DVilleurbanne%26type%3Dhousenumber%26typeForm%3Dadresse%26codeInsee%3D69266%26lon%3D4.887372%26lat%3D45.772093>)

73.59 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	2
Nombre étages	3
Dernier étage	Non
Accès Bus	1 min
Accès tramway	10 min
Accès Ecole	3 min
Prestations / charges	masse générale bâtiment sur rue compteurs d'eau consommation eau froide fonds de travaux masse générale
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	22
Charges annuelles (ALUR)	1450 €
Procédures diligentes c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1961
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Salle(s) de bains	1
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Eau chaude	Gaz
Nombre de caves	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-12-03 06:37:33
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	186 kWh/m2 par an
Conso Energy	190.4 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1330€ et 1800€

Photos du bien

