



## --CARRE DE SOIE - APPARTEMENT 4 PIECES 75 m<sup>2</sup> - BALCON + GARAGE POSSIBLE

VAULX EN VELIN 69120

**254 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## --CARRE DE SOIE - APPARTEMENT 4 PIECES 75 m<sup>2</sup> - BALCON + GARAGE POSSIBLE

EXCLUSIVITÉ - SECTEUR CARRÉ DE SOIE / VAULX-EN-VELIN APPARTEMENT 4 PIÈCES DE 75 M<sup>2</sup> -  
RÉSIDENCE RÉCENTE 2020

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose en exclusivité ce bel appartement 4 pièces de 75 m<sup>2</sup>, situé dans une copropriété récente de 2020 encore sous garantie décennale, à deux pas de l'un des secteurs les plus dynamiques de la métropole : Carré de Soie.

Son emplacement est exceptionnel : à seulement 1 minute à pied du métro A (La Soie), du tramway T3 et T7, du Rhônexpress ainsi que du centre commercial Carré de Soie, vous bénéficiez d'une accessibilité et d'un confort de vie rares.

L'appartement est également adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR), ce qui renforce encore son attractivité.

Dès l'entrée, vous découvrirez un espace généreux et bien structuré, avec une vaste entrée desservant une belle pièce de vie d'environ 30 m<sup>2</sup>, comprenant un séjour lumineux et une cuisine ouverte entièrement équipée. L'ensemble est orienté Ouest, offrant une belle luminosité en fin de journée.

La pièce de vie s'ouvre sur un agréable balcon de près de 9 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter d'un espace extérieur

confortable et convivial.

L'agencement permet également, si besoin, de recréer une troisième chambre dans le séjour double, offrant une grande modularité selon vos projets (résidence principale ou investissement).

La partie nuit, bien séparée, se compose de :

- \* Deux chambres orientées Est
- \* Une grande salle de bains
- \* WC séparés

L'appartement est traversant Est/Ouest, garantissant une luminosité optimale tout au long de la journée ainsi qu'une bonne ventilation naturelle.

Les points forts du bien :

- \* Appartement 4 pièces de 75 m<sup>2</sup>
- \* Résidence récente 2020 (garantie décennale)
- \* Normes PMR
- \* Séjour lumineux de 30 m<sup>2</sup> environ
- \* Cuisine équipée ouverte
- \* Balcon de 9 m<sup>2</sup>
- \* Traversant Est/Ouest
- \* Possibilité 3 chambres
- \* Métro, tramway et commerces à 1 minute

Une place de garage PMR en sous-sol sécurisé est disponible en sus, un véritable atout dans ce secteur très recherché.

La résidence dispose également d'une belle cour arborée privative, apportant un cadre de vie agréable et apaisant au quotidien.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 166 lots dont 87 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 1 090 €

Prix : 254 000 € FAI

Un bien rare sur le secteur, alliant modernité, accessibilité et emplacement stratégique. Idéal pour une résidence principale ou un investissement de qualité.

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	1
Nombre étages	8
Distance Commerces	0.05 km
Distance Train	10.9 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	1 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	20 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	166
Charges annuelles (ALUR)	1090 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2020
Neuf - Ancien	Neuf
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Américaine Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Couvert,GarageFerme,SousSol
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2025-10-30 21:03:57
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	70 kWh/m2 par an
Conso Energ	79 kWh/m2 par an
Surface terrain	8.4 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 660€ et 940€

## Photos du bien



