



APPARTEMENT 4 PIECES DE 91,70 m² - 1 JARDIN PRIVATIF de 57 m²

VILLEURBANNE 69100

490 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE**04 37 43 05 86**

APPARTEMENT 4 PIECES DE 91,70 m² - 1 JARDIN PRIVATIF de 57 m²

À VENDRE ? APPARTEMENT 4 PIÈCES DE 91,70 M² AVEC JARDIN PRIVATIF ? PETITE COPROPRIÉTÉ

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir ce bel appartement de 4 pièces et 91,70 m², bénéficiant d'un véritable atout rare sur le secteur : un jardin privatif de 57 m², idéal pour profiter pleinement des beaux jours dans un cadre calme et agréable.

Situé au sein d'une maison divisée récemment mise en copropriété, ce bien s'inscrit dans une petite copropriété intimiste de seulement 9 lots d'habitation, offrant un environnement paisible, convivial et recherché.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et la luminosité naturelle des espaces. Le séjour constitue un véritable lieu de vie, agréable et fonctionnel, idéal pour accueillir famille et amis.

La cuisine entièrement équipée s'intègre parfaitement à l'ensemble et permet une utilisation immédiate du logement, sans travaux à prévoir.

L'espace nuit se compose de trois chambres confortables, permettant une organisation idéale pour une famille, un couple avec enfants ou encore un projet d'investissement locatif. Le bien dispose également d'une salle de bains, d'une salle d'eau et de WC séparés, offrant un confort optimal au quotidien et une réelle praticité dans l'usage.

Le jardin privatif de 57 m² constitue un véritable prolongement de l'habitation. Rare en milieu résidentiel, il permet de créer un espace détente, un coin repas extérieur ou un jardin paysager selon les envies. Un véritable atout de confort et de qualité de vie.

Les points forts du bien :

- * Appartement 4 pièces de 91,70 m²
- * Jardin privatif de 57 m²
- * Cuisine équipée
- * Trois chambres
- * Salle de bains + salle d'eau
- * WC séparés
- * Petite copropriété de 9 lots d'habitation
- * Environnement calme et résidentiel
- * Fort potentiel d'aménagement

La copropriété dispose également de 5 places de stationnement, disponibles à l'acquisition au détail, ainsi que d'un local vélo sécurisé, apportant des solutions pratiques pour les déplacements du quotidien.

L'ensemble bénéficie d'un cadre de vie agréable avec des charges maîtrisées et une gestion simplifiée, ce qui en fait une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement patrimonial sécurisé.

Ce bien polyvalent séduira aussi bien une famille à la recherche d'un extérieur privatif qu'un investisseur souhaitant un logement attractif et fonctionnel.

Informations copropriété :

- * Copropriété de 15 lots dont 9 lots d'habitation
- * Aucune procédure en cours
- * Charges annuelles : 2 616 €

Une opportunité rare sur le marché, combinant surface confortable, jardin privatif et petite copropriété. À visiter sans tarder !

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-chez-moi/rapport2?form->

[adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go_back=%2F&propertiesType=ho](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&codInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go_back=%2F&propertiesType=ho)

Hocine MANSERI (EI) ? Agent Commercial

91.7 m²

4 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

| | |
|---|---------------------------|
| Nombre étages | 2 |
| Bien en copropriété | Oui |
| Nb Lots Copropriété | 15 |
| Charges annuelles (ALUR) | 2616 € |
| Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin | Oui |
| Année construction | 2025 |
| Neuf - Ancien | Neuf |
| Fenêtres | PVC Double Vitrage |
| Salle(s) de bains | 1 |
| Salle(s) d'eau | 1 |
| WC | 1 |
| Cuisine | Américaine Equipée |
| Type Chauffage | Individuel |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur |
| Mode Chauffage | Electrique |
| Eau chaude | Thermodynamique |
| Etat intérieur | Excellent |
| Date ERP | 2025-11-19 00:29:52 |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Valeur consommation énergie finale | 83 kWh/m2 par an |
| Conso Energ | 191 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 57 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1360€ et 1880€

Photos du bien

