



## APPARTEMENT 2 PIECES DE 42,30 m<sup>2</sup>, 1 CHAMBRE - 1 JARDIN PRIVATIF

VILLEURBANNE 69100

195 000 € \*

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## APPARTEMENT 2 PIECES DE 42,30 m<sup>2</sup>, 1 CHAMBRE - 1 JARDIN PRIVATIF

À VENDRE APPARTEMENT 2 PIÈCES AVEC JARDIN PRIVATIF IDÉAL PREMIER ACHAT OU INVESTISSEMENT

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir cet appartement de 2 pièces de 42,30 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un véritable atout rare sur le secteur : un jardin privatif de 41 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Situé au sein d'une maison divisée récemment mise en copropriété, ce bien fait partie d'un ensemble intimiste de seulement 9 lots d'habitation, garantissant calme, convivialité et gestion simplifiée.

Dès l'entrée, vous apprécierez la fonctionnalité de l'agencement et le potentiel d'aménagement de cet appartement. Le séjour, lumineux, offre un espace de vie agréable et facile à personnaliser selon vos envies. L'espace cuisine est à aménager, laissant libre cours à vos projets d'optimisation et de décoration.

La partie nuit se compose d'une chambre confortable, permettant d'accueillir un lit double et des rangements. Une salle d'eau fonctionnelle ainsi que des WC séparés viennent compléter ce bien, apportant confort et praticité au quotidien.

L'un des véritables points forts de cet appartement réside dans son jardin privatif de 41 m<sup>2</sup>, un espace extérieur rare qui constitue un véritable prolongement de l'habitation. Il pourra être aménagé en coin détente, espace repas, jardin paysager ou aire de jeux selon vos besoins.

Les atouts du bien :

- \* Appartement 2 pièces de 42,30 m<sup>2</sup>
- \* Jardin privatif de 41 m<sup>2</sup>
- \* Petite copropriété de 9 lots d'habitation
- \* Environnement calme et résidentiel
- \* Bonne distribution des espaces
- \* Fort potentiel d'aménagement
- \* Idéal résidence principale ou investissement locatif

La copropriété, à taille humaine, comprend également 5 places de stationnement, disponibles à l'acquisition au détail, offrant une solution pratique pour les résidents ou locataires. Un local vélo sécurisé est également présent, répondant aux besoins de mobilité douce.

L'ensemble offre un cadre de vie agréable, avec une gestion simplifiée et des charges maîtrisées, idéales pour un investissement patrimonial serein ou un premier achat.

Ce bien polyvalent conviendra parfaitement à un jeune couple, un actif ou un investisseur recherchant un logement facile à louer, avec un extérieur privatif très recherché sur le marché.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 15 lots dont 9 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 734 €

Un bien rare sur le marché, combinant fonctionnalité, extérieur privatif et petite copropriété. Une opportunité à ne pas manquer !

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/rapport?form->

[adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go\\_back=%2F&propertiesType=ho](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villeurbanne&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go_back=%2F&propertiesType=ho)

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

Hocine MANSERI (EI) Agent Commercial

42.3 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	15
Charges annuelles (ALUR)	734 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1959
Neuf - Ancien	Neuf
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Date ERP	2025-11-19 20:19:15
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	98 kWh/m2 par an
Conso Energ	227 kWh/m2 par an
Surface terrain	41 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 790€ et 1120€

## Photos du bien

