



## APPARTEMENT 3 PIECES DE 81,80 m<sup>2</sup>, 2 CHAMBRES - 1 GRANDE TERRASSE

VILLEURBANNE 69100

**360 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## APPARTEMENT 3 PIECES DE 81,80 m<sup>2</sup>, 2 CHAMBRES - 1 GRANDE TERRASSE

À VENDRE ? APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 81,80 M<sup>2</sup> AVEC GRANDE TERRASSE ? COPROPRIÉTÉ À TAILLE HUMAINE

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir ce bel appartement de 3 pièces de 81,80 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un véritable atout rare sur le secteur : une grande terrasse de 14 m<sup>2</sup>, idéale pour profiter pleinement des beaux jours.

Situé au sein d'une maison divisée récemment mise en copropriété, ce bien s'intègre dans un ensemble intimiste de seulement 9 lots d'habitation, garantissant calme, confort et qualité de vie au quotidien.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et la luminosité naturelle des espaces. Le séjour constitue un véritable lieu de vie convivial, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement et une ouverture agréable sur l'extérieur.

L'espace cuisine est à aménager, permettant de concevoir une pièce entièrement personnalisée selon vos goûts et vos besoins.

La partie nuit se compose de deux chambres confortables, idéales pour accueillir une famille, un couple avec enfant ou encore pour créer un espace bureau dédié au télétravail. Une salle de bains fonctionnelle ainsi que des WC indépendants viennent compléter ce bien, assurant un confort optimal au quotidien.

La terrasse de 14 m<sup>2</sup> constitue un véritable prolongement de l'espace de vie. Elle permet d'aménager un coin repas extérieur, un espace détente ou un jardin urbain, et représente un atout majeur pour profiter d'un cadre de vie agréable et lumineux.

Les points forts du bien :

- \* Appartement 3 pièces de 81,80 m<sup>2</sup>
- \* Grande terrasse de 14 m<sup>2</sup>
- \* Petite copropriété de 9 lots d'habitation
- \* Environnement calme et résidentiel
- \* Belle luminosité
- \* Bonne distribution des espaces
- \* Fort potentiel d'aménagement
- \* Idéal résidence principale ou investissement locatif

La copropriété dispose également de 5 places de stationnement, disponibles à l'achat au détail, ainsi que d'un local vélo sécurisé, offrant des solutions pratiques pour le 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 conviendra parfaitement à des acquéreurs recherchant un logement spacieux avec extérieur, dans une petite copropriété conviviale et bien organisée.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 15 lots dont 9 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 1 175 €

Un bien rare sur le marché, combinant surface confortable, grande terrasse 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.

\*Hocine MANSERI (EI) ? Agent Commercial ? RSAC Lyon n°889751376\*

Pour consulter l'état des risques naturels et technologiques liés à ce bien, rendez-vous directement sur le site Géorisques via ce lien :

[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=4.898638&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&codeInsee=69266&lon=4.898638&lat=45.772879&go_back=%2F&propertiesType=ho)

81.8 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	15
Charges annuelles (ALUR)	1175 €
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) de bains	1
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Nombre de terrasse	1
Date ERP	2025-11-19 20:32:28
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	67 kWh/m2 par an
Conso Energ	154 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 990€ et 1400€

Photos du bien

