



## APPARTEMENT 3 PIECES DE 69,10 m<sup>2</sup>, 2 CHAMBRES - 1 BALCON + 1 TERRASSE

VILLEURBANNE 69100

**330 000 € \***

\* 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 69,10 m<sup>2</sup>, 2 CHAMBRES - 1 BALCON + 1 TERRASSE

À VENDRE ? APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 69,10 M<sup>2</sup> AVEC BALCON ET TERRASSE ? PETITE COPROPRIÉTÉ

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola vous propose de découvrir ce charmant appartement de 3 pièces de 69,10 m<sup>2</sup>, bénéficiant de deux espaces extérieurs particulièrement appréciables : un balcon de 6 m<sup>2</sup> et une terrasse de 6 m<sup>2</sup>, offrant un confort de vie rare sur le secteur.

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, convivialité et qualité de vie au quotidien.

Dès l'entrée, vous serez séduit par la luminosité et la fonctionnalité des volumes. Le séjour constitue un agréable espace de vie, propice aux moments de partage et facilement aménageable selon vos envies.

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

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

Les deux espaces extérieurs, balcon et terrasse, permettent de profiter pleinement de l'extérieur à différents moments de la journée. Le balcon prolonge agréablement le séjour, tandis que la terrasse offre un espace plus intime pour les repas ou la détente.

Les points forts du bien :

- \* Appartement 3 pièces de 69,10 m<sup>2</sup>
- \* Balcon de 6 m<sup>2</sup>
- \* Terrasse de 6 m<sup>2</sup>
- \* Cuisine équipée
- \* Petite copropriété de 9 lots d'habitation
- \* Environnement calme et résidentiel
- \* Bonne distribution des espaces
- \* Fort potentiel locatif ou résidence principale

La copropriété propose également 5 places de stationnement, disponibles à l'acquisition au détail, ainsi qu'un local vélo sécurisé, apportant des solutions pratiques pour le quotidien.

L'ensemble bénéficie d'un cadre de vie agréable avec des charges maîtrisées et une gestion simplifiée, idéal pour un premier achat ou un investissement patrimonial sécurisé.

Ce bien polyvalent saura séduire aussi bien les acquéreurs en résidence principale que les investisseurs recherchant un logement fonctionnel avec extérieurs dans une petite copropriété.

Informations copropriété :

- \* Copropriété de 15 lots dont 9 lots d'habitation
- \* Aucune procédure en cours
- \* Charges annuelles : 1 034 €

Un bien rare sur le marché, combinant deux extérieurs, confort moderne 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 :

69.1 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)                         | 1034 €                    |
| Procédures diligentes 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                         |
| Cuisine  | Américaine Equipée        |
| Type Chauffage                                   | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage                              | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                   | Electrique                |
| Eau chaude                                       | Ballon électrique         |
| Etat intérieur                                   | Excellent                 |
| Nombre de balcons                                | 1                         |
| Nombre de terrasse                               | 1                         |
| Date ERP   | 2025-11-19 18:36:11       |
| Diagnostic Energétique                           | Oui                       |
| Valeur consommation énergie finale               | 72 kWh/m2 par an          |
| Conso Energy                                     | 167 kWh/m2 par an         |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 930€ et 1300€

Photos du bien

