



Appartement d'Exception à Vendre - 2 Pièces, 34 m², Quartier Tolstoï

VILLEURBANNE 69100

210 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

Appartement d'Exception à Vendre - 2 Pièces, 34 m², Quartier Tolstoï

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous présenter cet appartement !

Emplacement de choix ! Au coeur du secteur recherché de Villeurbanne et à proximité immédiate des commodités, découvrez ce charmant appartement t2 offrant 34 m² de confort et de fonctionnalité.

Niché au 6ème étage, d'une résidence de 8 étages sécurisée et bien entretenue, ce bien traversant saura vous séduire par sa luminosité et sa proximité immédiate avec toutes les commodités.

Descriptif du bien :

L'espace intérieur, parfaitement agencé, se compose comme suit :

Espace Jour :

Une pièce de vie chaleureuse bénéficiant d'une belle luminosité tout au long de la journée. Une cuisine meublée.

Espace Nuit :

1 chambre confortable et accueillante, idéale pour un couple, un jeune actif ou un projet de télétravail.

Une salle de bains et un WC.

Les points forts :

-Cadre de vie idéal : À deux pas des commerces de quartier (à 0,1 km) et des structures d'accueil pour la petite enfance (crèches à 5 minutes).

-Parfait pour les familles : Les établissements scolaires de référence du secteur sont accessibles en seulement 5 minutes.

Mobilité parfaite :

Une situation géographique stratégique pour une vie citadine facilitée :

-Métro : Station à 5 minutes à pied.

Tramway : Ligne à 7 minutes.

-Bus : Arrêts à 2 minutes de la résidence.

-Axes routiers & Grands axes : Accès rapide à la voie express (1,5 Km), à l'autoroute (3 km) et à la gare (10 minutes). Aéroport situé à 25 km.

Une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement locatif sur un secteur très porteur.

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Pour plus d'informations sur ce bien, référence 6666:

Guy Hoquet Villeurbanne Zola : 168 rue Francis de Pressensé 69100 Villeurbanne

Contact : Yacine Slimani

Tél : 04 37 43 05 86

Mail : villeurbannezola@guyhoquet.com

Pour consulter les risques naturels lié à ce bien n'hésitez pas à les consulter sur géorisque via 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&codeInsee=69266&lon=4.872242&lat=45.764583&go_back=%2F&propertiesType=ho]
[<https://www.google.com/search?q=https%3A%2F%2Fwww.georisques.gouv.fr%2Fmes-risques%2Fconnaitre-les-risques-pres-de-chez-moi%2Frapport2%3Fform-adresse%3Dtrue%26isCadastre%3Dfalse%26city%3DVilleurbanne%26type%3Dhousenumber%26typeForm%3Dadresse%26codeInsee%3D69266%26lon%3D4.872242%26lat%3D45.764583%26goBack%3D%2F%26propertiesType%3Dhou>]

34 m²

2 pièce(s)

1
chambres

Fiche technique du bien

Etage	6
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	2 min
Accès RER	5 min
Accès tramway	7 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Provision sur charges	164 €
Dépôt de garantie	1680 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	79
Charges annuelles (ALUR)	1971.44 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1995
Fenêtres	Double Vitrage
Cuisine	Meublée
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Eau chaude	Collective avec compteur
Digicode	Oui
Date ERP	2026-03-18 18:36:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	263 kWh/m2 par an
Conso Energ	269 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 865€

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 710€ et 1020€

Photos du bien

