



## Appartement d'Exception à Vendre - 2 Pièces, 34 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, Quartier Tolstoï

Nous vous proposons à la vente un appartement d'exception situé au 6<sup>ème</sup> étage d'un immeuble en béton construit en 1995, au coeur du quartier prisé de Tolstoï à Villeurbanne.

D'une surface de 34 m<sup>2</sup>, ce bien se compose d'un séjour lumineux offrant une belle vue dégagée sans vis-à-vis, d'une chambre confortable, d'une cuisine meublée et équipée, ainsi que d'une salle d'eau fonctionnelle. Situé en étage élevé sur 8, l'appartement bénéficie d'un cadre calme et agréable, avec une véritable sensation d'espace grâce à son exposition et sa vue ouverte.

Les prestations garantissent un confort optimal : double vitrage, volets roulants, climatisation, eau chaude collective avec compteur individuel, digicode, ADSL et fibre optique. La résidence est en bon état général et bien entretenue.

La localisation est idéale, à seulement 7 minutes du tramway, 5 minutes du métro et 2 minutes du bus, avec les commerces à 100 mètres. Les établissements scolaires sont accessibles à pied en 5 minutes, notamment l'École maternelle publique Léon Jouhaux, l'École Antonin Perrin et la Crèche Hannah Arendt, offrant un environnement pratique et familial.

Les accès sont rapides avec la gare à 10 minutes, l'autoroute à 3 km et l'aéroport à 25 km.

Bien rare sur le secteur.

Référence : 6666

Prix : 210 000 €

Pour toute visite ou renseignement, contactez l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola.

34 m<sup>2</sup>

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 04:37:49
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



