



## Appartement familial T4 de 82 m<sup>2</sup> avec garage - Proximité Montchat - Villeurbanne (69100)

VILLEURBANNE 69100

**289 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## Appartement familial T4 de 82 m<sup>2</sup> avec garage - Proximité Montchat - Villeurbanne (69100)

Découvrez ce charmant appartement T4 traversant de 82 m<sup>2</sup>, situé dans un immeuble construit en 1973. Idéal pour une famille ou un projet de rénovation sur-mesure, ce bien offre de très beaux volumes à réaménager selon vos envies.

Home Staging : Certaines photos sont meublées virtuellement.

### Distribution :

Un séjour lumineux ouvert sur la cuisine offrant un bel espace de vie convivial

3 chambres bien proportionnées

Salle de bains séparée

WC indépendants

Appartement traversant garantissant une double exposition et une belle circulation de lumière naturelle

### Dépendances :

Garage en sous-sol : un réel atout pratique dans une zone citadine

Cave privative : rangement supplémentaire très utile

Points forts du secteur : Vie quotidienne, commodités et services

- Un quartier urbain et dynamique

Ce logement bénéficie d'un emplacement stratégique à Villeurbanne, ville dynamique de la Métropole de Lyon, très recherchée pour sa proximité avec Lyon, la diversité de ses quartiers et son cadre de vie équilibré entre vie citadine et services de proximité. Notamment, le parc Georges Bazin est accessible en 3 min à pied pour vous y promener avec vos compagnons à quatre pattes ou vos sorties sportives !

Villeurbanne est également en pleine transformation urbaine, avec un projet de futur centre-ville intégrant commerces, espaces verts et loisirs qui renforcera encore l'attractivité du secteur.

#### Commerces et services à proximité

Commerces de proximité (épiceries, boulangeries, pharmacies, banques, cafés) à quelques minutes

Grandes surfaces et supermarchés accessibles rapidement pour les courses quotidiennes

Restaurants, cafés et lieux de vie animés dans les axes commerçants proches

Accès facile à des marchés locaux et commerces indépendants favorisant une vie de quartier dynamique

La vie de quartier à Villeurbanne est animée et conviviale, avec un bon équilibre entre commerces pratiques et services de proximité.

#### Transports en commun : Très bien desservi

Villeurbanne est reconnue pour son excellent maillage de transports en commun au sein du réseau TCL :

Le tram T3 est accessible en 5 min à pied à l'arrêt Reconnaissance-Balzac.

Le métro D (arrêt Lumière-Monplaisir) est accessible en 20 min à pied.

Au pied de l'immeuble vous retrouvez la ligne C9 et le TB12 mis en service en début d'année, rejoignant la Part Dieu aux Genêts.

#### Mobilité douce

Réseau cyclable développé et services de vélos en libre-service (Vélo'v), facilitant les trajets quotidiens sans voiture.

Depuis ce secteur, il est possible de rejoindre rapidement en transports :

Lyon Part-Dieu (hub de transports TGV, métros, tramways)

Centre-ville de Lyon

Zones d'affaires et pôles universitaires

#### En résumé :

Ce T4 à Villeurbanne est un excellent projet immobilier grâce à :

Son plan traversant et lumineux

Ses espaces à rénover selon vos goûts

Des espaces annexes précieux (garage et cave)

Un emplacement privilégié dans une ville dynamique, bien desservie

Une offre de transport exceptionnelle facilitant les trajets vers Lyon et au-delà

Une vie de quartier riche en commodités

Une offre éducative complète, jusqu'au niveau universitaire

-----

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

Pour plus d'informations sur ce bien, référence 6788

Tél : 04 37 4305 86

Mail : [Villeurbannezola@guyhoquet.com](mailto:Villeurbannezola@guyhoquet.com)

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous

garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne recrute !!! Contactez-nous pour en savoir + !!!

82.36 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	4
Nombre étages	10
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.8 km
Distance Train	2.5 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	13 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	34 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	55
Charges annuelles (ALUR)	3000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1973
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-02-17 10:33:52
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	182 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1380€ et 1910€

## Photos du bien





