



Appartement 2 pièces possibilité d'une 2ème chambre à vendre à Villeurbanne - Quartier Gratte-Ciel

VILLEURBANNE 69100

212 625 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VILLEURBANNE ZOLA168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE**04 37 43 05 86**

Appartement 2 pièces possibilité d'une 2ème chambre à vendre à Villeurbanne - Quartier Gratte-Ciel

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

Emplacement de choix ! Au cœur du secteur recherché de GRATTE CIEL CENTRE et à proximité immédiate de toutes les commodités, découvrez ce charmant appartement t2 offrant 53 m² de confort et de fonctionnalité.

Niché au 7ème 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 double exposition Sud-Est et Nord-Est, garantissant une belle luminosité tout au long de la journée. Cet espace comprend un salon de 18,84 m², une salle à manger de 10,81 m² ainsi qu'une cuisine de 5,10 m².**Espace Nuit :**1 chambre confortable et accueillante de 9,60 m², idéale pour un couple, un jeune actif ou un projet de télétravail.Une salle de bains de 7,10 m² et un WC.**Les points forts :**

- Cadre de vie idéal : À deux pas des commerces de quartier (à 0,25 km) et des structures d'accueil pour la petite enfance (crèches à 7 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 8 minutes.
- Bus : Arrêts à 2 minutes de la résidence.
- Axes routiers & Grands axes : Accès rapide à la voie express (2 Km), à l'autoroute (4 km) et à la gare (35 minutes). Aéroport situé à 26 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 [À compléter] :

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=4.880854&lat=45.768407&go_back=%2F&propertiesType=hc]
(<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%3D4.880854%26lat%3D>)

53 m²

2 pièce(s)

1
chambres

Fiche technique du bien

Etage	7
Nombre étages	8
Distance Commerces	0.25 km
Distance Train	5 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	8 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	35 min
Prestations / charges	GENERALES MENAGE MASSE HABITATIONS CHAUFFAGE ASC
Nb Lots Copropriété	442
Charges annuelles (ALUR)	1850.82 €
Jardin	Oui
Année construction	1968
Vis-à-vis	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	239 kWh/m2 par an
Conso Energy	272 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1270€ et 1760€

Photos du bien

