

## A VENDRE T3 COUP DE COEUR AVEC JARDIN PRIVATIF, TERRASSE ET 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

## A VENDRE T3 COUP DE COEUR AVEC JARDIN PRIVATIF, TERRASSE ET GARAGE- Proximité Montchat, Villeurbanne (69100)

GUY HOQUET VILLEURBANNE vous propose à la vente ce superbe appartement de type T3 de 64 m<sup>2</sup>, situé dans une résidence récente, calme et bien entretenue.

Ce bien bénéficie d'un cadre de vie agréable avec un jardin privatif de 31 m<sup>2</sup> et une belle terrasse aménagée, idéale pour vos repas en extérieur.

La pièce de vie, baignée de lumière, s'ouvre naturellement sur une élégante terrasse prolongée par un jardin privatif de 31 m<sup>2</sup>, offrant un cadre de vie rare et privilégié.

Ce bien se compose :

d'un séjour lumineux ouvrant directement sur la terrasse et le jardin  
d'une cuisine indépendante, aménagée et équipée, fonctionnelle et moderne  
de deux chambres confortables, dont une côté jardin  
d'une salle de bains  
de WC séparés  
de nombreux rangements

Entièrement rénové avec goût, aucun travaux à prévoir, ce bien offre des prestations actuelles et soignées.

Vous serez séduits par la luminosité, l'agencement optimisé et l'ouverture directe sur l'extérieur, créant une véritable continuité entre intérieur et extérieur.

À l'extérieur, la terrasse et le jardin deviennent une véritable pièce de vie supplémentaire, idéale pour recevoir, se détendre ou profiter des beaux jours dans un cadre verdoyant.

Un garage en sous-sol complète ce bien et est inclus dans le prix.

Un bien rare sur le secteur, idéal pour une vie confortable avec un extérieur recherché. À visiter sans tarder !

La localisation de la copropriété, à quelques pas du Tramway T3 "Reconnaissance/Balzac" et aux portes de Montchat est idéale. Ainsi que du tramway T6 et du bus BHNS.

Établissements scolaires:

À quelques minutes se trouve le campus universitaire de La Doua, pôle majeur de l'enseignement supérieur :

-Université Claude Bernard Lyon 1

-INSA Lyon

-CPE Lyon

Un emplacement idéal pour résidence principale, jeunes actifs ou investissement locatif.  
Commerces et vie de quartier

Le quartier bénéficie d'un environnement commerçant complet, facilitant le quotidien :

Commerces alimentaires et supermarchés:

-Boulangeries, pharmacies, banques

-Restaurants, cafés et services de proximité

-Pôles commerçants animés accessibles rapidement, notamment le secteur Gratte-Ciel

Un cadre idéal pour une vie de quartier agréable et pratique, sans dépendance à la voiture.

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

Pour consulter l'état des risques naturels et technologiques liés à ce bien, rendez-vous directement sur le site Géorisques via ce lien :

[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=4.883748&lat=45.755222&go\\_back=%2F&propertiesType=ho](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=4.883748&lat=45.755222&go_back=%2F&propertiesType=ho)

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1307 :

Guy Hoquet VILLEURBANNE :  
168 Rue Francis de Pressense 69100

Contact : Yousra GUETTAL

Tél : 04 37 56 78 07  
Mail : lyon3@guyhoquet.com

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente.

64,14 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Nombre étages	5
Charges forfaitaires	1500 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	51
Charges annuelles (ALUR)	1324 €
Procédures diligentes c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2000
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageSimple

Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-04-16 01:19:13
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	117 kWh/m2 par an
Conso Energ	134 kWh/m2 par an

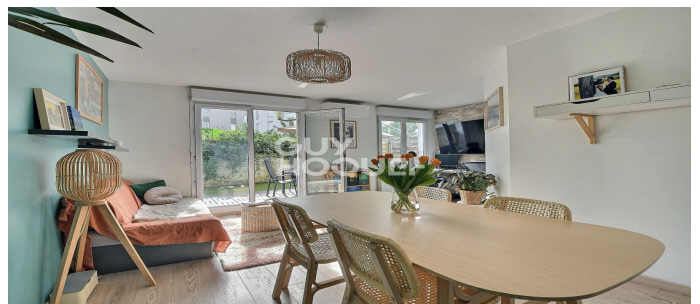
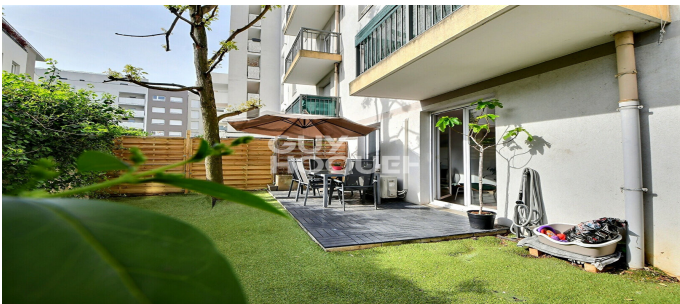
## Bilan énergétique

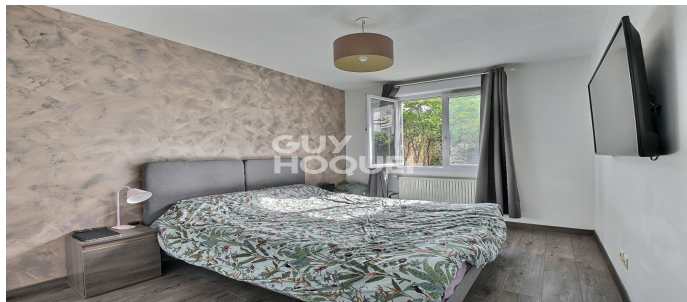
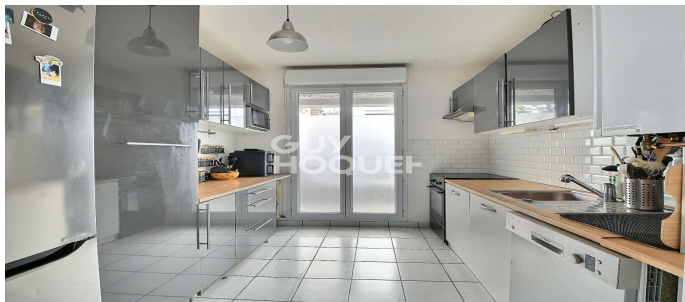
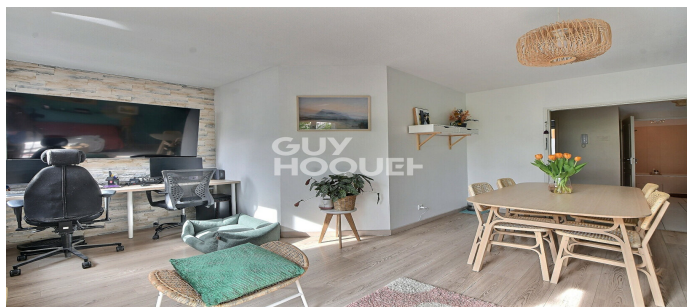
DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 960€ et 1380€

## Photos du bien





**GUY HOQUET+**



**GUY HOQUET LYON 3**  
58 COURS DOCTEUR LONG  
69003 LYON  
TÉL : 04 37 56 78 07  
LYON3@GUYHOQUET.COM

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER