



## Villeurbanne - T3 coup de coeur, lumineux, balcon et cadre verdoyant

VILLEURBANNE 69100

**170 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## Villeurbanne - T3 coup de coeur, lumineux, balcon et cadre verdoyant

Idéal résidence principale ou investissement locatif !

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous proposer à la vente et en exclusivité ce charmant appartement 3 pièces de 59 m<sup>2</sup> situé au sein d'une copropriété des années 60 bénéficiant d'un environnement calme et verdoyant.

Situé au 2<sup>ème</sup> étage, l'appartement se compose d'une entrée desservant une cuisine indépendante équipée ainsi qu'un séjour lumineux exposé plein Sud. Grâce à sa double exposition Nord-Sud et à sa vue dégagée sans vis-à-vis, le bien profite d'une agréable luminosité tout au long de la journée.

Un couloir de distribution dessert l'espace nuit comprenant deux chambres, une salle de bains ainsi qu'un WC séparé. Vous serez également séduits par le balcon attenant à la cuisine, idéal pour profiter des beaux jours.

Cet appartement offre de belles prestations. Les fenêtres en PVC double vitrage assurent un bon confort thermique et phonique. Le chauffage est collectif avec répartiteurs individuels pour une meilleure gestion des consommations et le chauffe-eau mural a été remplacé en début d'année 2026.

Une grande cave complète ce bien.

La résidence dispose d'un parking collectif sécurisé par portail électrique, facilitant le stationnement des résidents, sans emplacement privatif attribué.

Vous apprécierez particulièrement son emplacement privilégié, à proximité immédiate des écoles Jean Moulin, Château Gaillard et Croix-Luizet, des crèches, des commerces de proximité, boulangeries, pharmacies, restaurants et espaces verts.

Côté transports, vous bénéficierez d'un arrêt de bus à seulement une minute à pied, du métro à cinq minutes ainsi que d'un accès rapide aux principaux axes routiers, à l'autoroute et à la voie express, facilitant vos déplacements quotidiens.

Prix de vente : 170 000 €.

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien.

58.74 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Etage	2
Nombre étages	4
Distance Commerces	0.25 km
Distance Train	5.3 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	20 min
Prestations / charges	EPC, EV, CH
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	108

Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1965
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffe eau
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Date ERP	2026-04-02 01:20:24
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	180 kWh/m2 par an
Conso Energ	184 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 910€ et 1290€

---

## Photos du bien



