



Appartement à vendre de 2 pièces de 43.8 m²

Lyon 69006

150 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
VILLEURBANNE ZOLA**

168 rue Francis de Pressensé
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

Appartement à vendre de 2 pièces de 43.8 m²

Appartement 2 pièces – Un bien atypique au cœur d'un secteur très recherché

Situé dans un quartier particulièrement prisé pour sa qualité de vie, vous profiterez d'un environnement dynamique avec ses commerces de proximité, restaurants, cinéma et toutes les commodités accessibles à pied.

L'emplacement est un véritable atout :

* À proximité immédiate des tramways ****T1, T3 et T4**** ainsi que de nombreuses lignes de bus (C16, C23, 27...).

* Accès rapide au ****campus de La Doua (Université Lyon 1)****.

* À moins de 15 minutes à pied de ****Charpenne****, du quartier des ****Brotteaux**** et de la ****gare Lyon Part-Dieu****.

Niché au calme d'une cour intérieure, cet appartement offre un cadre de vie paisible tout en bénéficiant d'une adresse recherchée. Conçu comme une petite maison, il séduit par son agencement fonctionnel, sa luminosité et son cachet.

Il se compose d'un agréable séjour, d'une chambre indépendante ainsi que d'un espace complémentaire pouvant être aménagé selon vos besoins en bureau, coin nuit ou dressing. Une modification de l'agencement est envisageable afin d'ouvrir la chambre sur le séjour et de créer une véritable suite, offrant ainsi un beau potentiel d'évolution.

L'appartement est en bon état général et ne nécessite pas de travaux immédiats. Les diagnostics sont rassurants avec l'absence d'amiante et de plomb, et l'installation électrique dispose d'une protection différentielle 30 mA.

Le diagnostic de performance énergétique est actuellement classé **F**, avec un potentiel d'amélioration en **D** grâce à des travaux limités, estimés entre 3 000 € et 4 000 €.

La copropriété est saine et **aucun travaux n'est prévu** à ce jour.

Ce bien conviendra parfaitement à un **primo-accédant**, un **investisseur** ou à des parents souhaitant loger un enfant étudiant. Le secteur bénéficie d'une très forte demande locative, permettant d'envisager une excellente rentabilité.

Les + du bien :

- * Secteur très recherché.
- * Appartement au calme sur cour.
- * Agencement modulable.
- * Très lumineux.
- * Bon état général.
- * Aucun travaux de copropriété à prévoir.
- * Fort potentiel locatif.
- * Proximité immédiate des transports, commerces et universités.

Un bien rare sur le secteur, à découvrir sans tarder !

Contacte : Yousra GUETTAL
Tel : 07.49.02.19.75

Logement à consommation énergétique excessive

43.8 m²

2 pièce(s)

1 chambres

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	370 kWh/m2 par an
Etage	0
Dernier étage	Non
Nombre étages	3

Neuf - Ancien

Ancien

WC

1

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1802€ et 1802€ au 01/01/2026

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien



