



Appartement à vendre de 4 pièces de 129.26 m²

Villeurbanne 69100

399 000 € *

* 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 4 pièces de 129.26 m²

VILLEURBANNE – GRATTE-CIEL / RÉPUBLIQUE – T4/T5 DE 120 M² AVEC LOGGIA ET BALCON

Votre agence Guy Hoquet Villeurbanne vous propose ce spacieux appartement de 120 m², actuellement agencé en T4, avec la possibilité de créer facilement une 4^e chambre.

Idéalement situé à proximité immédiate des Gratte-Ciel et à seulement quelques pas du métro République, cet appartement réunit de nombreux atouts : beaux volumes, luminosité, extérieur et emplacement recherché.

Situé au 2^e étage avec ascenseur, il bénéficie d'une configuration traversante qui lui apporte une belle lumière tout au long de la journée.

Dès l'entrée, vous découvrirez une généreuse pièce de vie d'environ 38 m², idéale pour recevoir famille et amis. Le séjour se prolonge par une loggia fermée, offrant un espace supplémentaire agréable et polyvalent.

La cuisine, actuellement indépendante, est entièrement aménagée et équipée. Elle peut également être ouverte sur le séjour afin de créer une grande pièce de vie contemporaine.

L'espace nuit se compose de trois chambres avec rangements, d'une salle d'eau et de WC séparés. Grâce à ses volumes et à sa configuration, l'appartement offre la possibilité d'aménager une quatrième chambre, idéale pour une famille, un espace télétravail ou une chambre d'amis.

Autre véritable atout : un balcon exposé plein sud, donnant sur l'intérieur de la copropriété, pour profiter

d'un extérieur calme et agréable.

Les charges de copropriété comprennent notamment :

le chauffage ;

l'eau froide ;

l'eau chaude ;

l'entretien de la résidence.

Un emplacement particulièrement recherché

À seulement 5 minutes à pied du quartier des Gratte-Ciel, vous profitez d'un accès immédiat aux commerces, restaurants, supermarchés, écoles, services, banques, poste et théâtre.

Côté transports, difficile de faire plus pratique :

métro République à environ 100 mètres, permettant de rejoindre rapidement le centre de Lyon ;

tramway T6 à moins de 5 minutes à pied.

Un appartement aux volumes rares sur le secteur, idéal pour une famille à la recherche d'espace, de confort et d'une excellente accessibilité.

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

112.04 m²

4 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Conso Energ	102 kWh/m² par an
-------------	-------------------

Cuisine	Équipée
---------	---------

Etage	2
-------	---

Dernier étage	Non
---------------	-----

Nombre étages	9
---------------	---

Neuf - Ancien	Ancien
---------------	--------

Année construction	1999
--------------------	------

Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	40
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	2832 €

Photos du bien



