



## FLACHET - APPARTEMENT 4 PIECES + 2 BALCONS ET UN GARAGE

VILLEURBANNE 69100

**269 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## FLACHET - APPARTEMENT 4 PIECES + 2 BALCONS ET UN GARAGE

IDEAL RESIDENCE PRINCIPALE OU INVESTISSEUR - FLACHET

Votre Agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola a le plaisir de vous proposer en exclusivité ce charmant appartement 4 pièces de 81,32m<sup>2</sup> situé au pied du métro A "Flachet" avec la possibilité de le transformer en T5 en rajoutant une chambre supplémentaire dans le séjour.

Appartement à fort potentiel ! Ce bien vous offrira une belle luminosité grâce à sa triple exposition Nord - Sud - Est.

Il se compose d'une entrée dégagée desservant une agréable pièce de vie lumineuse de 27 m<sup>2</sup>, orientée SUD, donnant sur un premier balcon orienté sur cour intérieure de la résidence, cuisine indépendante et entièrement équipée donnant accès à un cellier.

Le coin nuit est séparé, vous y trouverez une salle d'eau avec WC séparés, 3 chambres dont 2 donnent accès aux 2 balcons. Un cagibi est également présent pour davantage de rangements.

Une cave complète le bien. Possibilité d'acquérir en sus un garage fermé dans la résidence sécurisée.

Situation idéale à proximité immédiate des transports en commun, des commerces, crèches, école, collège et lycée.

INFO ALUR: Copropriété de 324 lots (dont 130 d'habitation), charges annuelles de 2.662€, aucune procédure en cours.

PRIX: 269.000€ FAI, Honoraires charge vendeur.

81.32 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	8
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.05 km
Distance Train	4.1 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Prestations / charges	CH, EV, EPC, ASC, GARDIEN,
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	324
Charges annuelles (ALUR)	2662 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1961
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageSimple,Extérieur
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2023-06-21 12:19:23
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	245 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1170€ et 1630€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



