



## VILLEURBANNE : appartement T4 (97 m<sup>2</sup>) à vendre

LYON 69003

**499 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

**04 37 43 05 86**

## VILLEURBANNE : appartement T4 (97 m<sup>2</sup>) à vendre

QUARTIER CALME - APPARTEMENT 4 PIÈCES AU CALME

À vendre : au calme, proche de LYON, votre agence Guy Hoquet VILLEURBANNE ZOLA est heureuse de vous présenter cet appartement de 4 pièces au calme de 97,2 m<sup>2</sup>.

Il est situé au 6e étage d'un immeuble semi-récent de sept étages avec ascenseur. L'accès est sécurisé par la présence d'un visiophone et d'un digicode. Il s'agence comme suit : une salle à manger de 11 m<sup>2</sup>, un séjour de 21 m<sup>2</sup>, trois chambres de 10 m<sup>2</sup> à 12 m<sup>2</sup>, un dressing, une cuisine ouverte et un cellier. Il compte aussi une salle de bains, une salle d'eau et des toilettes. Il bénéficie de radiateurs électriques, le chauffage est individuel. Ce grand appartement est en bon état général.

Deux balcons et une terrasse d'une surface de 104 m<sup>2</sup> lui ajoutent un supplément d'espace appréciable. Le terrain du bien s'étend sur 104,8 m<sup>2</sup>. La fibre, des volets roulants et des fenêtres en pvc double vitrage sont installés dans cet appartement.

Pour votre véhicule, il est mis en vente avec un garage.

L'appartement se trouve dans un quartier calme. Il y a des écoles (de la maternelle au lycée) à moins de 10 minutes à pied, tout comme 12 structures d'accueil pour les enfants en bas âge. Niveau transports, on trouve sept lignes de bus ainsi que la ligne de tramway T3 (Reconnaissance-Balzac) dans un rayon de 1 km. Des autoroutes et la nationale N346 sont accessibles à moins de 8 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un théâtre et un bassin de natation à proximité du logement. Il y a également des

restaurants, des boulangeries, des commerces, des supermarchés, deux supérettes et deux bureaux de poste. Le marché Avenue Leclerc anime le quartier.

L'énergie et sa consommation sont dorénavant des points-clés d'achat qu'il est conseillé d'avoir à l'esprit. Les classes énergétique et climatique sont respectivement notées C (164 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et A (5 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 040 € et 1 460 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Cet appartement est proposé à l'achat pour 499 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. La copropriété de 54 lots est constituée de 54 lots, n'a pas de procédure en cours et implique 2 300 € de charges annuelles pour ce lot.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Profitez de la visite virtuelle de ce grand appartement pour le découvrir comme si vous y étiez. N'hésitez pas à prendre contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet VILLEURBANNE ZOLA pour une première visite de cet appartement en vente.

97.2 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
---------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	6
Nombre étages	7
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	54
Charges annuelles (ALUR)	2300 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2009
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Pas de conduit
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-06-10 05:52:23
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	164 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1040€ et 1460€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





