



## Villeurbanne. Métro CUSSET. Rare. Souplex aménagé.

VILLEURBANNE 69100

**245 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 6  
RHONE

72 Rue Tronchet  
69006 Lyon

04 87 91 89 59

## Villeurbanne. Métro CUSSET. Rare. Souplex aménagé.

L'agence Guy Hoquet l'immobilier Lyon 6ème a le plaisir de vous présenter :

Métro CUSSET. A proximité du lycée Frédéric Faÿs et de toutes les commodités. Proche infrastructures sportives (Astroball, centre nautique, stade, tennis...), du centre hospitalier Médipôle, des accès routiers et des transports en commun (15min du centre de Lyon en métro). Au sein d'un quartier commerçant et doté d'une vie associative dense (MJC, centre social, théâtre).

Dans une copropriété calme et bien entretenue, aux charges maîtrisées, situé à VILLEURBANNE. Rue Pierre Baratin.

Appartement à usage mixte de type souplex aménagé de 121 m<sup>2</sup> habitable, dont 106,5 m<sup>2</sup> Carrez.

Ce bien atypique saura vous séduire.

Il comprend :

Partie vie : une petite entrée, un bel espace de réception avec cuisine récente, ouverte sur le séjour traversant Est / Ouest d'environ 50 m<sup>2</sup>. Un agréable salon sur cour orné de ses bibliothèques, avec une belle hauteur sous plafond. Très peu de vis-à-vis.

Côté nuit :

Une belle chambre, au calme donnant sur le jardin de la copropriété, avec sa mezzanine et son coin bureau. Une salle de bains colorée avec wc.

En souplex, vous découvrirez une suite parentale de 35 m<sup>2</sup> environ composée, d'un espace nuit, un grand dressing et d'une salle de bains attenante. Son usage peut être adapté à votre guise pour différents besoins (studio d'enregistrement ou de répétition, local polyvalent pour un usage professionnel, etc.). Ce bien possède une double destination et peut accueillir des professions libérales.

Double vitrage dans toutes les pièces.

Pour plus d'informations, nous contacter !

GUY HOQUET L'IMMOBILIER Lyon 6e l'agence spécialiste de l'immobilier Lyonnais  
Achat/vente/location/gestion d'appartements, maisons et terrains. Estimation offerte sur simple demande.

<https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

Vous souhaitez faire carrière dans l'immobilier ? Votre agence GUY HOQUET LYON 6 recrute ! Conseiller Immobilier H/F

Contactez-nous pour plus de renseignements : 04 87 91 89 59 - [lyon6-rhone@guyhoquet.com](mailto:lyon6-rhone@guyhoquet.com) ou envoyez-nous votre CV

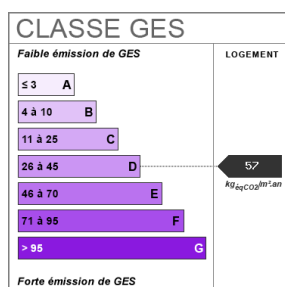
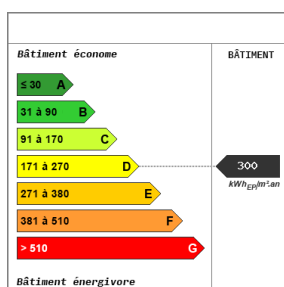
121.27 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	7
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	101
Charges annuelles (ALUR)	1349 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	35.51 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1970
Fenêtres	Double Vitrage

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-09-19 14:21:01
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	300 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique



Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2780€ et 3830€ au 01/06/2021

Photos du bien





