



## Appartement type T4 de 97 m<sup>2</sup> avec 100 m<sup>2</sup> de terrasse, Proximité Lyon 3, Villeurbanne (69100)

LYON 69003

**499 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3  
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long  
69003 Lyon

**04 37 56 78 07**

## Appartement type T4 de 97 m<sup>2</sup> avec 100 m<sup>2</sup> de terrasse, Proximité Lyon 3, Villeurbanne (69100)

Votre agence Guy Hoquet vous présente cet appartement familial idéalement situé à deux pas de Lyon 3<sup>ème</sup>, sur Villeurbanne.

Au coeur d'une résidence de 2009, venez découvrir ce T4 avec une superficie de 97 m<sup>2</sup>.

Vos profiterez d'une très belle terrasse de 104 m<sup>2</sup> que vous aménagez selon vos besoins.

L'intérieur se compose d'un séjour lumineux prolongé d'une cuisine ouverte avec balcon et cellier. Le coin nuit accueille une suite parentale avec salle d'eau et dressing ainsi qu'un accès à la terrasse. De plus, vous trouverez un WC séparé, une grande salle de bains et deux chambres reliées par un second balcon.

Un garage double en sous-sol et disponible en sus du prix.

Situé à proximité des commerces et d'établissements scolaires (crèche, maternelle, primaire, collège et lycée). Le secteur est très bien desservi par les transports en commun dont le Tramway T3 et T6 avec son prolongement vers la Doua en cours de réalisation.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1108, contactez votre agence Guy Hoquet au 04 37 56 78 07. Nous sommes situés au 58 cours Docteur Long, Lyon 3ème.

Vous avez un projet ou simplement besoin d'une estimation, nous vous offrons notre expertise en vous garantissant un prix de vente et un délai de vente.

Tous les arrondissements de Lyon ainsi que Villeurbanne sont soumis à l'encadrement des loyers.

Votre agence Guy Hoquet Lyon 3 Montchat recrute !!! Contactez nous pour en savoir + !!!

En savoir plus sur le secteur :

Bienvenue dans le quartier de Maisons Neuves / Ferrandière situé sur Villeurbanne. Partagé entre Villeurbanne et Lyon 3, ce quartier est historiquement une zone principalement composée d'usine et de quelques petites maisons. Le tout a laissé place à de nombreux immeubles d'habitations.

Vous profiterez d'un quartier dynamique avec de nombreux commerces. Vous y trouverez de nombreux magasins, restaurants et bars.

Vous profiterez d'espace de verdure avec le square Jacques Prévert et le jardin Florian.

Le quartier de Maisons Neuves / Ferrandière de Villeurbanne s'étend du cours Tolstoï à la route de Genas et des rues Marc Sangnier ? Frédéric Mistral à la rue Antonin Perrin.

Etablissements scolaires :

- Groupe scolaire privée Charles de Foucauld
- Ecoles Jean Jaurès, Antonin Perrin
- Collège Louis Juvet, Jean Jaurès
- Lycée Alexandre Lacassagne

Transports :

- Plusieurs bus
- Tramway T3 (Part Dieu, Reconnaissance Balzac, gare de Villeurbanne, Vaulx la Soie, Décines, Groupama Stadium)
- Tramway T6 (Debourg, Moulin à Vent, Mermoz, Desgenettes, Hôpitaux Est Pinel) avec son prolongement vers la Doua (Villeurbanne) en cours de réalisation.
- Accès facile au Groupama Stadium ainsi que la LDLC Arena mais aussi la gare de Part Dieu, où vous embarquerez dans le Rhônexpress qui vous déposera devant l'aéroport de Saint-Exupéry.

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

## Fiche technique du bien

Etage	6
Nombre étages	7

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
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non

Gardien	Non
Date ERP	2024-06-10 22:51:15
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







**GUY  
HOQUET**



**GARANTIE  
DÉLAI ET PRIX**



**GARANTIE  
FINANCEMENT**



**RÉSEAU DE PLUS  
DE 580 AGENCES**

**ACHAT - VENTE  
INVESTISSEMENT  
GESTION LOCATIVE**

**LYON 3 MONTCHAT**

58 COURS DOCTEUR LONG  
69003 LYON

TÉL : 04 37 56 78 07

LYON3@GUYHOQUET.COM