



Exceptionnel , appartement T4 en rez-de-jardin aux portes de Montchat (Villeurbanne (69100))

VILLEURBANNE 69100

349 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long
69003 Lyon

04 37 56 78 07

Exceptionnel , appartement T4 en rez-de-jardin aux portes de Montchat (Villeurbanne (69100))

Découvrez ce superbe appartement T4 de 76 m² en rez-de-jardin, niché au calme et en intérieur de copropriété.

Les extérieurs

Un véritable havre de paix de 208 m² entoure le bien :

Une terrasse de 10 m² prolongée par un bel espace vert devant le séjour, parfait pour recevoir.

Un cheminement extérieur longeant le coin nuit pour accéder à une seconde partie de jardin très spacieuse, idéale pour aménager un potager ou un espace détente.

L'intérieur

Pièce de vie : Un espace séjour/cuisine ouverte très lumineux, agencé pour accueillir une cuisine équipée, un grand coin repas et un salon chaleureux.

Espace nuit : Une première chambre accessible depuis la pièce principale, puis un dégagement distribuant deux autres chambres, une salle de bains et un WC PMR séparé (possibilité d'y installer des rangements ou un point d'eau supplémentaire).

Les prestations

Résidence bien entretenue avec visiophone et chauffage collectif.

En sus du prix : Un grand garage fermé, avec possibilité d'électrification pour véhicule électrique.

Emplacement privilégié

À deux pas du quartier prisé de Montchat et de la Place Ronde :

Proximité des commerces, marchés et écoles.

Transports à quelques minutes : tramways T3 et T6, ligne TB12 (BHNF) et nombreux bus. Accès simple et rapide pour rejoindre la gare de Part Dieu et le Rhônexpress en direction de l'aéroport Saint Exupéry.

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

Pour plus d'informations sur ce bien, référence L3-1379 :

Guy Hoquet Lyon 3 Montchat :
58 cours Docteur Long 69003 Lyon

Contact : Jérôme VINCENT

Tél : 04 37 56 78 07
Mail : lyon3@guyhoquet.com

Spécialiste des 3eme et 8eme arrondissements de Lyon depuis plus de 10 ans, l'équipe Guy Hoquet met sa parfaite connaissance du secteur au service de tous vos projets immobiliers.

Nous vous offrons l'estimation de votre bien ainsi qu'un accompagnement personnalisé, totalement adapté au marché actuel et réévalué régulièrement si votre projet s'inscrit sur le moyen ou le long terme. Avançons ensemble en toute sérénité !

Une question, un projet ? Contactez-nous dès aujourd'hui pour en discuter !

76.94 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
----------------------	------------	---------------	-------

Fiche technique du bien

Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	122

Charges annuelles (ALUR)	2560 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2014
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non

Accès handicapés	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2026-08-28 22:03:23
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	105 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	100 kWh/m2 par an

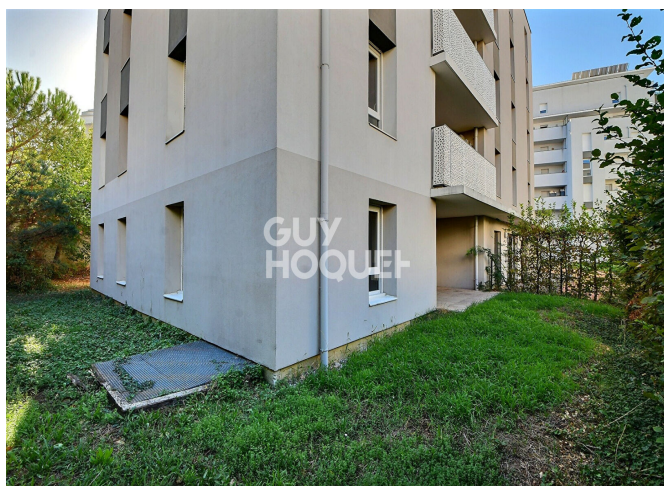
Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 680€ et 970€

Photos du bien





GUY HOQUET

GUY HOQUET LYON 3
58 COURS DOCTEUR LONG
69003 LYON
TÉL : 04 37 56 78 07
LYON3@GUYHOQUET.COM

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER