

Votre conseiller : David NAHMIAS
AGENCE PIERRES DOREES LYON
4 Place Général Brosset
69006 LYON
david.nahmias@agencepierresdorees.com
04.37.24.21.21
07 79 99 84 93
www.immo-brotteaux.fr

A VENDRE TYPE 4 - 80.73 m² - VILLEURBANNE - 349 000 €

DESCRIPTION

Idéalement située au cœur de Villeurbanne, quartier Charpennes, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports en commun, tout en profitant d'un environnement calme. En retrait de la rue, il se situe au sein d'une cour intérieure de copropriété.

Rénové récemment, ce bien d'environ 80m² de surface habitable (72.13m² carrez et 90.68m² au sol) se distingue par son charme et son agencement fonctionnel, réparti sur trois niveaux :
- Au rez-de-chaussée, une vaste pièce de vie accueille un espace salon avec cuisine ouverte équipée. Cet espace est prolongé par une agréable véranda chauffée et parfaitement isolée, offrant une véritable pièce supplémentaire utilisable toute l'année. Un WC indépendant complète ce niveau.
- Le premier étage se compose d'une grande chambre avec de nombreux rangements, ainsi que d'une salle de bains comprenant un second WC.
- Au deuxième étage, une seconde chambre ainsi qu'une pièce annexe, idéale pour un bureau ou un grand dressing.

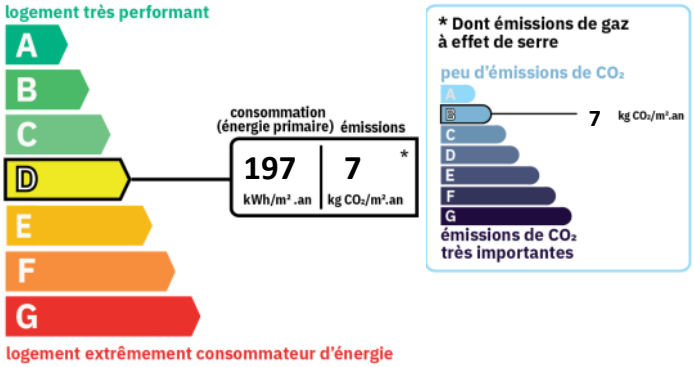
À l'extérieur, il bénéficie d'un jardin privatif, rare dans ce secteur, permettant de profiter pleinement des beaux jours.
Une place de stationnement peut également être vendue avec ce bien.

Un appartement clé en main, alliant emplacement central, confort moderne et espaces extérieurs, à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilière des Brotteaux à Lyon 6e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1050 à 1460 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Terrasses :	**1**
Caves :	**3**
Interphone :	**Oui**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**4**
Chambres :	**2**
Dressings :	**1**
Cuisine :	**OUVERTE**
Salles de bains :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**Cumulus électrique/**
Eau froide :	**COLLECTIF**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**349 000 €**