



## Appartement 4 pièces 75 m<sup>2</sup> balcon et garage Vénissieux / limite Lyon 8e

LYON 69008

**265 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 6  
RHONE

72 Rue Tronchet  
69006 Lyon

04 87 91 89 59

## Appartement 4 pièces 75 m<sup>2</sup> balcon et garage Vénissieux / limite Lyon 8e

Votre agence Guy Hoquet Lyon 6e vous propose à la vente en exclusivité - Appartement familial 4 pièces de 75 m<sup>2</sup> avec balcon et garage double à Vénissieux, limite Lyon 8e - Moulin à Vent.

Niché au 3e étage sur 4 avec ascenseur d'un immeuble moderne datant de 2021, cet appartement de 75 m<sup>2</sup> est idéal pour une famille recherchant confort et praticité ou bien pour un projet d'investissement.

Sa belle pièce de vie, lumineuse et ouverte sur l'extérieur, vous permettra de profiter d'un cadre de vie agréable et spacieux. L'appartement se compose de trois chambres, d'une salle de bains et d'un WC séparé. Le balcon exposé Sud Est de 12 m<sup>2</sup>, accessible à la fois depuis le séjour et une des chambres, vous offrira un espace extérieur pour vos moments de détente. Vous profiterez également d'un espace de rangement / dressing.

Le bien dispose également d'un garage double en longueur de 29 m<sup>2</sup>, offrant un stationnement sécurisé pour deux véhicules, disponible en sus du prix pour 25 000€.

Les atouts de ce bien :

- Immeuble récent, année 2021
- Grande pièce de vie
- Balcon agréable de 12 m<sup>2</sup>

- Garage double en longueur
- Présence d'un local à vélos
- Quartier calme, à deux pas des commerces et des transports en commun (Tramway T6 arrêt Beauvisage Pressensé, bus C12)

Profitez de cette belle opportunité ! Contactez-nous pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

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>

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

## Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	55
Charges annuelles (ALUR)	1720 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	26 m <sup>2</sup>
Année construction	2021
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Excellent
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	2
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-03-04 17:46:25
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	64 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 604€ et 817€ au 01/01/2021

Photos du bien





