



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

## A VENDRE TYPE 2 - 40.1 m<sup>2</sup> - VILLEURBANNE - 175 000 €

### DESCRIPTION

Idéalement situé au cœur de Villeurbanne, quartier Gratte-Ciel, à deux pas des commerces, écoles et à proximité immédiate du métro A, cet appartement T2 saura vous séduire par son emplacement privilégié et ses prestations de qualité. Situé au 4e étage avec ascenseur d'un immeuble bien entretenu, ce logement offre une très belle luminosité grâce à son exposition plein Sud.

Son agencement optimisé, sans perte d'espace, vous garantit un cadre de vie agréable et fonctionnel. Il se compose d'un hall d'entrée desservant une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte sur le séjour et un accès à un grand balcon à vivre, d'une chambre séparée avec placards intégrés, d'une salle de bains moderne avec WC.

L'appartement est équipé d'une climatisation réversible, les portes-fenêtres ont été changées récemment, et la copropriété est raccordée au chauffage urbain et a bénéficié d'un ravalement de façade avec isolation par l'extérieur.

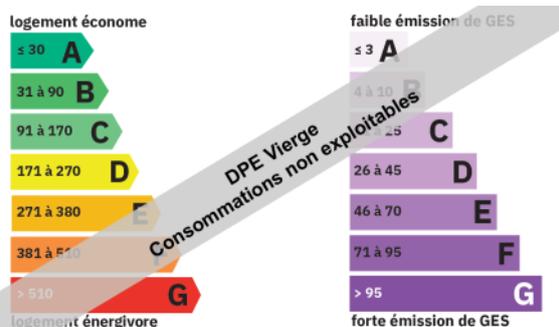
Pour encore plus de confort, il est possible d'acquérir une place de parking en supplément. Idéal pour un premier achat ou un investissement locatif, appartement à découvrir dans nos deux agences, l'Immobilier des Brotteaux à Lyon 6e et l'agence Pierres Dorées à Villefranche.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>1974</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### DPE ANCIENNE VERSION

#### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>2</b>
Chambres :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>OUVERTE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>COLLECTIF/URBAIN</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>COLLECTIF/</b>
Eau froide :	<b>COLLECTIF</b>

#### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>175 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Charges mensuelles :	<b>126,67 €/mois</b>

#### COPROPRIETE

Copropriété de :	<b>175 lots</b>
Charges courantes :	<b>1 520 €/an en moyenne</b>