



**Votre conseiller : Julien DROUAULT**  
**FRANCHET TRANSACTION**  
 2 Place Bellecour  
 69002 LYON  
 Email : j@regiefranchet.fr  
 Tél : 06.24.59.12.60  
 Tél mobile : 07.87.36.87.28  
 www.regiefranchet.fr

## Charmant T3 lumineux avec balcon– Villeurbanne



Au cœur d'un quartier calme et recherché de Villeurbanne, ce charmant appartement T3 de 59 m<sup>2</sup> vous séduira par son agencement fonctionnel et sa luminosité. Situé au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence bien entretenue et sécurisée, il offre un cadre de vie agréable et pratique. Dès l'entrée, vous découvrirez un séjour chaleureux s'ouvrant sur un balcon privatif, idéal pour profiter des belles journées. La cuisine indépendante et équipée permet un confort optimal au quotidien. L'espace nuit se compose de deux chambres, d'un dressing et d'une salle de bain. Côté prestations, ce bien dispose d'un chauffage collectif et bénéficie d'une résidence sécurisée avec vidéosurveillance et gardien. À quelques pas des commerces, des écoles et des transports en commun, il représente une opportunité idéale aussi bien pour un premier achat que pour un investissement locatif rentable.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1140 à 1600 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

 2ème étage	 Ascenseur
 Surface de 59 m <sup>2</sup>	 4 pièces
 2 chambres	 1 salle
 1 balcon	

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

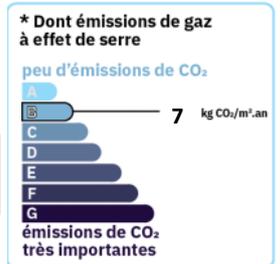
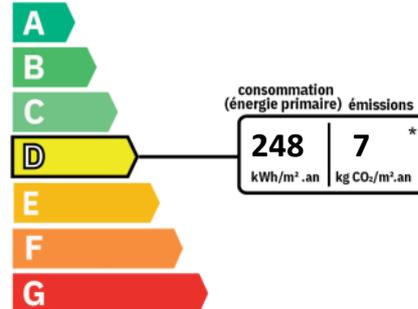
Exposition :	Est
Construit en :	1980
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Gardien :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	227 800 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	180 €/mois

### COPROPRIETE

Copropriété de :	229 lots
Charges courantes :	2 160 €/an en moyenne

