



**Votre conseiller : Nicolas DAMBRA**  
**CABINET LEROY IMMOBILIER**  
 23 QUAI JAYR  
 69009 LYON  
 Email : nicolas.dambra@cl-immo.fr  
 Tél : 04.72.29.11.91  
 Tél mobile : 06 51 79 37 30  
 www.cl-immo.fr

## A VENDRE TYPE 4 - 89.4 m<sup>2</sup> - VILLEURBANNE - 560 000 €



À la lisière du quartier Montchat, dans une rue paisible, découvrez ce superbe appartement traversant, T4 au deuxième étage avec ascenseur, offrant une vue dégagée sur un parc et deux terrasses très bien exposées SUD-EST-OUEST

**Caractéristiques principales :**

Luminosité exceptionnelle : Appartement bénéficiant d'une belle double exposition  
 Espaces extérieurs : Terrasse de 18 m<sup>2</sup> et balcon de 11 m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur un parc.  
 Prestations intérieures de qualité :  
 Très beaux volumes.  
 Placards muraux.  
 Cellier.  
 Carrelage 60x60 dans les pièces de vie.  
 Parquet contrecollé dans les chambres.  
 Menuiseries en aluminium.  
 Chauffage individuel gaz  
 Bso électrique

Commodités comprises dans le prix.  
 Deux garages boxés.  
 Cave privative.  
 Local vélo sécurisé dans la résidence.

**Localisation privilégiée :**

Proximité immédiate des commerces, écoles et transports en commun.  
 Tram, bus , et gare part-dieu à 7 min en vélo.

Copropriété de 26 lots, rien à prévoir

Cet appartement allie charme, confort et fonctionnalité. Une visite s'impose pour découvrir tout son potentiel !

### CARACTERISTIQUES

2ème étage	Ascenseur
Surface de 89.4 m <sup>2</sup>	Séjour de 36.6 m <sup>2</sup>
4 pièces	3 chambres
2 salles	1 balcon
1 terrasse	2 stationnements

### REFERENCE

Référence : **111**

### MANDAT

Mandat : **SIMPLE N° 1098**

### INFORMATIONS FINANCIERES

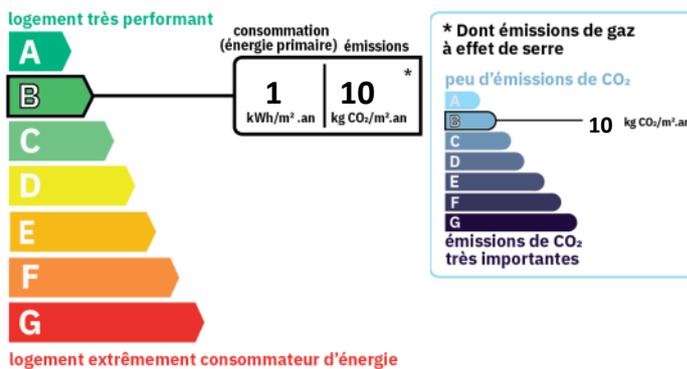
Prix de vente : **560 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

### COPROPRIETE

Copropriété de : **26 lots**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET

Fibre : de 100 Mbit/s à 1 Gbit/s

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **COIN CUISINE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**