



**Votre conseiller : Gaëtan ASIN**  
**CABINET LEROY IMMOBILIER**  
 23 QUAI JAYR  
 69009 LYON  
 gaetan.asin@cl-immo.fr  
 Tél : 04.72.29.11.91  
 Tél : 06 03 99 28 86  
 www.cl-immo.fr

## A VENDRE T3 - 63.03 m<sup>2</sup> - VERNAISON - centre ville - 225 000 €



À vendre : Appartement T3 à Vernaison

Situé au cœur de Vernaison, cet appartement de type 3 se trouve au deuxième étage d'une résidence calme et bien entretenue. Lumineux et agréable, il bénéficie d'une exposition favorable qui inonde les espaces de lumière naturelle tout au long de la journée.

L'agencement optimisé de cet appartement offre un espace de vie convivial, avec un séjour spacieux qui s'ouvre sur une cuisine fonctionnelle. Les deux chambres, bien proportionnées, permettent de créer un cadre de vie confortable. La salle de bain est équipée de matériaux modernes, et les rangements intégrés ajoutent une touche pratique au quotidien.

L'environnement de la résidence est paisible, tout en étant proche des commodités du centre-ville. Vous trouverez à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun, facilitant ainsi vos déplacements quotidiens.

La taxe d'habitation et la taxe foncière sont à jour, vous assurant une tranquillité d'esprit dès votre acquisition.

Cet appartement pourrait parfaitement correspondre à vos attentes, que ce soit pour un premier achat ou un investissement locatif. N'hésitez pas à venir le découvrir lors d'une visite. Contactez-nous pour convenir d'un rendez-vous.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 770 à 1070 euros (année 2025).

### CARACTERISTIQUES

2ème étage	Ascenseur
Surface de 63.03 m <sup>2</sup>	3 pièces
2 chambres	1 salle
1 balcon	

### REFERENCE

Référence : 170

### MANDAT

Mandat : SIMPLE N° 1063

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 225 000 €

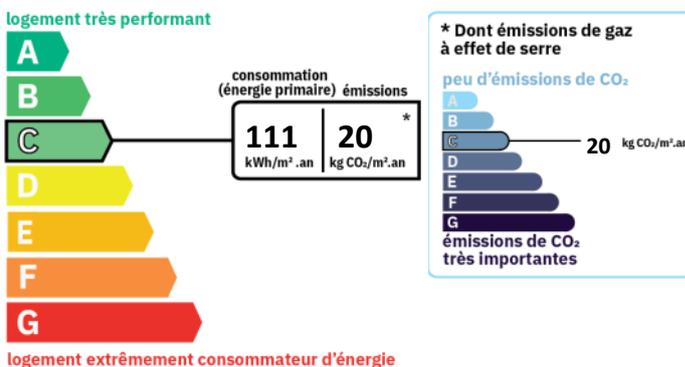
Honoraires à charge : du vendeur

Charges mensuelles : 114,79 €/mois

### COPROPRIETE

Copropriété de : 59 lots

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

### CONNEXION INTERNET

Câble : de 100 Mbit/s à 1 Gbit/s  
 DSL : de 2 à 10 Mbit/s

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 926 €/an

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : EQUIPEE

Salles de bains : 1

Principal revêtement de sol : Carrelage

Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ