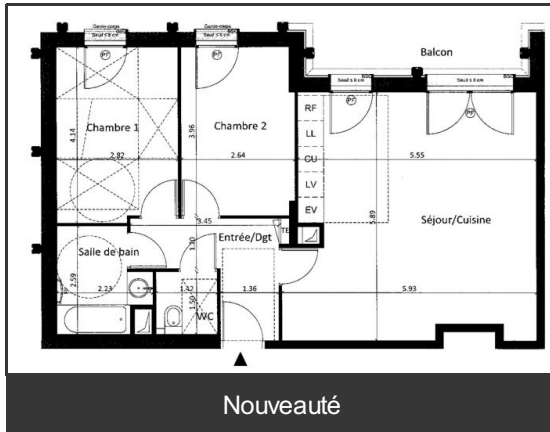


299 000 €

68 m<sup>2</sup>

3 pièces

Villeurbanne



Type d'appartement	T3
Surface	67.90 m <sup>2</sup>
Séjour	33 m <sup>2</sup>
Balcon	12 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres	2
Étage	1
Epoque, année	2020 Neuf
État général	Neuf
	Bois
Chauffage	Gaz
	Collectif
Cuisine	Nue, Américaine
Ouvertures	PVC, Double vitrage
Exposition	Est
Stationnement int.	1 Box fermé en sous-sol
Ascenseur	Oui
Cave	Oui
	Local à vélo
Autres	Visiophone
	Volets électriques

---

Référence VA7785, Mandat N°176

A quelques minutes de la place Grandclément, NOVEA IMMOBILIER a le plaisir de vous présenter à la vente ce charmant T3 de 68m<sup>2</sup> avec sa terrasse de plus de 12 m<sup>2</sup>, dans une construction neuve, disponible début avril, au sein d'une résidence où les habitations sont organisées autour de patios et de jardins clos.

### **L'APPARTEMENT**

L'agencement de ce bien a été pensé de manière à le diviser en une partie jour d'un côté et une partie nuit de l'autre. L'entrée dessert ainsi le séjour, baigné de lumière grâce à une baie vitrée donnant sur la terrasse. La convivialité sera de mise avec la cuisine ouverte sur le salon, et se poursuivra à l'extérieur, où vous pourrez profiter des beaux jours dans un espace de plus de 12 m<sup>2</sup>.

### **COTE NUIT**

Un couloir mène à deux chambres, exposées Est, de 10,30 m<sup>2</sup> et 11, 50 m<sup>2</sup>, toutes deux dotées de parquet stratifié qui apporte une note chaleureuse.

Il dessert également une salle de bain moderne et spacieuse et des WC séparés.

### **PRESTATIONS**

Toutes les menuiseries de l'appartement sont en PVC blanc double vitrage, équipées de brises soleil orientables en aluminium à commande électrique individuelle. Le chauffage est assuré par une chaudière commune mixte gaz/bois, économique et écologique. L'appartement est vendu avec un garage fermé en sous-sol et l'immeuble dispose d'un local vélo et d'une toiture terrasse végétalisée.

### **LES POINTS FORTS**

- Avantages du neuf (PTZ, exonération taxe foncière, faibles charges...) dans un appartement libre de suite
- Proximité immédiate des transports en commun (Bus, Tram, Metro, VeloV)
- Proche médipole
- Environnement calme et verdoyant
- Accès périphérique

Mandat N° 176. Honoraires à la charge du vendeur. Dans une copropriété de 93 lots. Aucune procédure n'est en cours. Nos honoraires : <http://files.netty.immo/file/novea/honoraires> Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Neuf - Livré début avril 2020
- Garage fermé en sous-sol
- Prêt à taux 0
- Norme BBC

Description des pièces

- Entrée : 6,60 m<sup>2</sup>
- Séjour / Cuisine : 32,60 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 11,50 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 10,30 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 4,80 m<sup>2</sup>
- Terrasse : 12,10 m<sup>2</sup>



**NOVEA Immobilier Lyon 6**  
54 rue Cuvier  
69006 Lyon  
04 37 72 95 36



**Fabien GUILLEMIN**  
fabien@novea-immobilier.fr  
Agent commercial  
07 62 38 28 54



SAS au capital de 5000 € • SIRET 832559843 • TVA FR6832559843 • Carte pro CPI 6901 2017 000 022 384 délivrée par la CCI Lyon Métropole St Etienne Roanne • Caisse de garantie GALIAN Assurances 89, rue La Boétie - 75008 Paris d'un montant de 120000 € • N° RCP 120880 auprès de GALIAN Assurances 89, rue La Boétie - 75008 Paris  
Document non contractuel