



DUPLEX 4 pièces de 92 m² en plein coeur du Centre-Ville

Vénissieux 69200

170 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VAULX
EN VELIN**

81 rue de la République
69120 VAULX-EN-VELIN

04 51 24 66 36

DUPLEX 4 pièces de 92 m² en plein coeur du Centre-Ville

Découvrez ce magnifique duplex de 94 m², idéalement situé en plein centre-ville de Vénissieux, offrant un cadre de vie pratique, dynamique et recherché. Niché au 3^e étage d'une résidence, ce bien séduit par ses beaux volumes, sa luminosité et son agencement fonctionnel, parfait pour une famille ou pour toute personne recherchant un logement spacieux à proximité immédiate de toutes les commodités.

Réparti sur deux niveaux, ce T4 en duplex propose une agréable pièce de vie baignée de lumière, offrant un espace convivial pour recevoir famille et amis. L'appartement dispose de trois chambres confortables, idéales pour répondre aux besoins d'une famille, aménager un bureau ou une chambre d'amis. Une salle de bain moderne ainsi que des espaces de rangement complètent ce bien pensé pour le confort du quotidien.

Vous bénéficierez également d'un chauffage performant assurant un excellent confort thermique, ainsi que d'un interphone garantissant la sécurité de la résidence.

L'un des principaux atouts de ce duplex est sans conteste son emplacement privilégié en centre-ville. Commerces, restaurants, écoles, services, marché et équipements sportifs ou culturels sont accessibles à pied, offrant un quotidien pratique sans avoir à utiliser systématiquement la voiture.

Côté transports, la situation est idéale :

Tramway T4 – arrêt Croizat - Paul Bert à seulement 5 minutes à pied, permettant de rejoindre rapidement

Lyon et les communes voisines.

Gare de Vénissieux à 7 minutes à pied, offrant un accès direct au métro, au tramway et aux lignes TER.

Ce bien représente une excellente opportunité, aussi bien pour une résidence principale que pour un investissement patrimonial grâce à son emplacement central et à sa proximité avec les transports.

Un duplex offrant de beaux volumes, une localisation stratégique et un véritable confort de vie au cœur de Vénissieux.

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien.

92 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	166 kWh/m2 par an
Nombre de caves	1
Etage	3
Dernier étage	Non
Nombre étages	4
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1988
Salle(s) de bains	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	65

Procédures diligentées c/
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Charges annuelles (ALUR)

1500 €

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1783€ et 1783€ au 01/01/2025

Photos du bien





