

— A VENDRE —

**TYPE 1**

**37.2 m<sup>2</sup>**

**VILLEURBANNE**

**140 000 €**



## DESCRIPTION

Appartement T1 lumineux de 37,20 m<sup>2</sup> – Idéal investissement ou premier achat

Découvrez cet appartement T1 de 37,20 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble ancien, sans ascenseur, offrant calme et luminosité. Ce bien constitue une excellente opportunité, que ce soit pour un premier achat ou un investissement locatif.

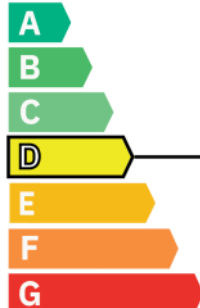
Dès l'entrée, vous serez séduit par le potentiel de la pièce de vie principale, particulièrement spacieuse et agréable à vivre. Elle permet aisément l'aménagement d'un coin nuit distinct ou même la création d'un espace chambre séparé selon vos besoins et vos envies. Cette configuration offre une grande flexibilité d'agencement, idéale pour optimiser chaque mètre carré.

La pièce bénéficie d'une belle luminosité naturelle grâce à une grande fenêtre en double vitrage, garantissant à la fois confort thermique et isolation phonique. Une cheminée décorative vient compléter cet espace et apporte un véritable cachet, renforçant le charme de l'ancien.

L'appartement dispose également d'une cuisine indépendante, fonctionnelle, pouvant être modernisée ou ouverte sur la pièce de vie afin de créer un espace plus convivial. La salle d'eau, pratique et bien agencée, complète ce bien.

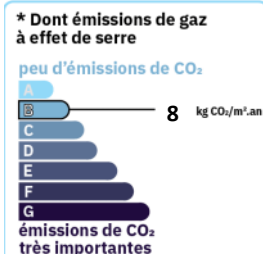
## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire)	émissions
213 kWh/m <sup>2</sup> .an	8 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an *

logement extrêmement consommateur d'énergie



## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage : Double

Caves : 1

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : 1

Salles d'eau : 1

Chauffage : INDIVIDUEL/ELECTRIQUE

