



## Appartement Vernaison

VERNAISON 69390

**185 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Appartement Vernaison

Vous recherchez un cadre de vie paisible et agréable en bord de Rhône, Venez poser vos valises dans cet appartement T3, habitable en l'état, situé sur le secteur de Vernaison !

D'une surface optimisée, il se compose d'un grand espace de vie confortable de 35m2 environ, en parquet avec cuisine aménagée, bibliothèque et poêle à granulés récent, ainsi que de deux chambres, d'une salle de bain spacieuse et moderne avec baignoire et des toilettes séparées, le tout desservi par un couloir avec un large placard aménagé.

Profitez d'un extérieur agréable avec une terrasse semi-couverte, parfait pour vos moments de détente ! Vous y trouverez également un petit abri fermé pour vos vélos et autres barbecues.

L'appartement est orienté Sud-Est, avec une chambre coté Ouest, idéal pour aérer. La rue, en zone 20, est calme et peu passante. Il y a un petit parking à proximité de l'appartement si vous avez une voiture.

Atout majeur : partez en balade à pied ou à vélo, directement de votre futur chez vous ! De nombreux circuits vous attendent dans la forêt, le long du Rhône ou sur l'île de la table Ronde , ou sur le plateau de Millery !

Vous serez également à 25 minutes à pied par la forêt ? 15' en vélo ou 5' en voiture ? du centre-ville de Vernaison !

Vernaison est une petite commune dynamique et très sympathique, où vous trouverez tous les commerces de la vie quotidienne, de la boulangerie au supermarché en passant par une épicerie vrac et

bio, des cafés-restaurants, et tout ce qu'il faut en écoles, assos sportives, médiathèque ; et même 2 marchés hebdomadaires.

Enfin, la commune est très bien desservie, notamment pour aller à Lyon.

La gare SNCF est à 10' en TER d'Oullins (avec le métro B) et 15' de Perrache (ligne A, tramways?) sur la ligne Firminy - Lyon Perrache.

Le réseau TCL propose de son côté 3 lignes de bus ? avec services tardifs pour vos sortie lyonnaises. Vous trouverez plus particulièrement un arrêt à 150m de l'appartement pour 2 lignes, l'une vers le nouveau terminus du métro B à St Genis Laval Hôitaux Sud (avec également des parkings relais) et l'autre express pour Bellecour. L'autoroute A7 est également rapidement accessible au besoin.

Faibles charges de copropriété et entrée individuelle. Idéal pour un premier achat, que vous travailliez à Lyon ou dans le sud lyonnais, ou pour investir dans un bien à mettre en location.

Une visite s'impose pour se rendre compte de l'environnement et des beaux volumes disponibles. Ne manquez pas cette opportunité !

Le prix de vente de ce bien est de 185 000€ et les honoraires de l'agence sont à la charge du vendeur.

70.04 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	6
Charges annuelles (ALUR)	350 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1850
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Equipée

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Date ERP	2025-03-06 00:43:05
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	294 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1620€ et 2240€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien



