



## À vendre : Appartement lumineux de 4 pièces à Vannes Centre , secteur Clair Vallon

VANNES 56000

**225 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRAND  
CHAMP**

58 Rue du Général De Gaulle  
56390 Grand-Champ

**0974360992**

## À vendre : Appartement lumineux de 4 pièces à Vannes Centre , secteur Clair Vallon

Découvrez cet appartement exceptionnel de 74,25 m<sup>2</sup> situé au 9ème étage (sur 10) d'un immeuble bien entretenu à Vannes. Avec 2 chambres spacieuses et une pièce de vie lumineuse , cet espace de vie est parfait pour une famille ou un couple à la recherche de confort et de tranquillité. Profitez d'une belle exposition sud qui inonde le séjour de lumière naturelle et d'une vue dégagée sur la ville. La cuisine indépendante est idéale pour préparer de délicieux repas, mais permet également d'être ouverte sur la pièce de vie car simplement séparée par une cloison en briques plâtrées.

Le chauffage au gaz et la chaudière assurent un confort optimal tout au long de l'année, d'autant que le chauffage est compris dans les charges de la copropriété. Vous appréciez également le calme de cet appartement, loin des nuisances sonores.

À l'extérieur, l'immeuble a eu un ravalement récent , et les fenêtres sont en PVC double vitrage. Un ascenseur permet une accessibilité aisée. Vous disposerez d'un balcon pour profiter des journées ensoleillées, ainsi qu'une cave pour vos rangements.

Situé à deux pas de la gare et du golfe du Morbihan, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié. Les commerces sont à 300 mètres, et plusieurs écoles telles que l'École publique de Rohan et le Collège Jules Simon se trouvent à proximité, parfait pour les familles.

Ne manquez pas cette opportunité unique de vivre dans un quartier dynamique avec toutes les commodités à portée de main. Contactez l'agence Guy Hoquet LE HEZO pour organiser une visite dès aujourd'hui !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr..](http://www.georisques.gouv.fr..)

74.25 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	9
Nombre étages	10
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.3 km
Distance Train	2 km
Accès Bus	0.3 min
Accès Ecole	0.5 min
Accès Gare	5 min
Charges forfaitaires	1540 €
Prestations / charges	les charges comprennent le chauffage, espaces verts , gardien en journée, syndic.
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	700
Charges annuelles (ALUR)	1540 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Jardin	Non
Année construction	1970
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Brut de béton
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non

Gardien	Oui
Date ERP	2023-01-06 13:04:42
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	172 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 926€ et 1253€ au 01/01/2021

## Photos du bien



