



## Appartement Duplex 4 pièces 140m<sup>2</sup>

GRESY SUR AIX 73100

**475 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY  
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin  
73100 Grésy-sur-Aix

**04 79 88 42 57**

## Appartement Duplex 4 pièces 140m<sup>2</sup>

Rare sur le secteur ! Superbe Duplex T4 bis climatisé avec terrasse, balcon exposé ouest imaginé par une décoratrice d'intérieur

Laissez-vous séduire par ce magnifique appartement situé dans une petite copropriété intimiste et parfaitement entretenue. Un véritable cocon familial, lumineux et fonctionnel, niché au coeur d'un quartier calme et recherché, à deux pas de toutes les commodités : commerces, écoles, transports, autoroute...

Les atouts qui font la différence :

- Salon cathédrale avec belle hauteur sous plafond : un espace de vie spectaculaire et baigné de lumière
- Climatisation réversible pour un confort optimal en toute saison
- 3 chambres + 1 bureau réparties sur deux niveaux pour plus d'intimité (2 au R+1 et 2 au R+2)
- 2 salles d'eau, pratiques pour la vie de famille
- Terrasse et balcon (17m<sup>2</sup>) pour profiter des extérieurs à tout moment de la journée
- 1 cellier aménagé de 6m<sup>2</sup> sur le pallier idéal pour stocker
- En sus , garage privatif de 13 m<sup>2</sup>, ( 30 000€) aménageable en mezzanine , idéal pour stockage, atelier

Petite copropriété résidentielle à faibles charges, au calme, sans ascenseur

Un emplacement de choix !

N'hésitez pas à contacter votre agence de proximité GUY HOQUET GRESY SUR AIX

100 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Train	1 km
Accès Gare	1 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	8
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	2004
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz

Eau chaude	Gaz
Cheminée	Autre
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-04-17 18:02:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	148 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1400€ et 1960€ au 04/05/2026

---

## Photos du bien



