



## EXCLUSIVITÉ - DUPLEX 93.55M<sup>2</sup> - QUARTIER SAINT MARCEAU - ORLEANS SUD (45100)

ORLEANS 45100

**157 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

## EXCLUSIVITÉ - DUPLEX 93.55M<sup>2</sup> - QUARTIER SAINT MARCEAU - ORLEANS SUD (45100)

EXCLUSIVITÉ - APPARTEMENT DUPLEX - SAINT-MARCEAU - ORLEANS (45100)

POSSIBILITE DE DIVISER EN DEUX APPARTEMENTS INDEPENDANTS

En vente : Au sein d'une résidence sécurisée venez découvrir ce duplex d'une surface de 124.80m<sup>2</sup> au sol au beau potentiel.

Idéal investisseurs ou premier achat.

Cet appartement DUPLEX se compose comme suit :

-Au 1er étage : entrée sur salon/séjour avec cheminée, une cuisine, une chambre ainsi que des WC séparé.

-Au 2ème étage : palier desservant une seconde chambre avec placards, un bureau, une salle d'eau puis 3 greniers (avec arrivée d'eau) en enfilade avec accès INDÉPENDANT à partir du 2ème étage.

Aménagement complet des greniers à prévoir si vous souhaitez augmenter la surface habitable déjà existante.

Possibilité d'acquérir un BOX FERMÉ à proximité du bien.

Le chauffage de l'appartement est individuel et assuré par des radiateurs fonctionnant au gaz.

Le montant des charges annuelles s'élèvent à 1 000€ par an.

Logement peu énergivore l'indice DPE de cet appartement est de classe D, de l'ordre de 203 kWh/m<sup>2</sup>/an tout comme son indice GES, classé D avec une émission de 41Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Idéalement situé, le bien se trouve à proximité immédiate des commerces, écoles et transports : 5min A PIED du TRAM (ligne A), du bus et des commerces.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site GEORISQUES.

Cet appartement est à la vente au prix de 157 000€ (honoraires charge vendeur).

#### \*\* GARANTIE REVENTE\*\*

Cet appartement vous est présenté avec une Garantie REVENTE, c'est à dire qu'en cas de revente lors des six prochaines années, vous serez protégé, et remboursé, d'une éventuelle moins-value!\*

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 1558

93.55 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Exposition          | Sud    |
| Etage               | 1      |
| Nombre étages       | 2      |
| Dernier étage       | Non    |
| Distance Commerces  | 1 km   |
| Distance Train      | 4 km   |
| Accès Bus           | 5 min  |
| Accès tramway       | 5 min  |
| Accès Ecole         | 5 min  |
| Accès Gare          | 10 min |
| Bien en copropriété | Oui    |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Nb Lots Copropriété                                  | 10                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1000 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin   | Non                       |
| Année construction                                   | 1900                      |
| Neuf - Ancien  | Ancien                    |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Assainissement                                       | Tout à l'égout            |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Exposition Séjour                                    | Sud                       |
| Type Chauffage                                       | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                       | Gaz                       |
| Eau chaude   | Chaudière                 |
| Etat intérieur                                       | Travaux à prévoir         |
| Cheminée   | Oui                       |
| Type de Stationnement                                | Garage Fermé              |
| Nombre garages/Box                                   | 1                         |
| Date ERP   | 2025-09-26 07:21:54       |

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

203 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1250€ et 1780€

## Photos du bien





