



## Appartement 2 pièces

GUERANDE 44350

**229 980 € \***

\* 229 980 € honoraires inclus

216 980 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.99% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

**02 85 95 94 81**

## Appartement 2 pièces

Bel appartement T2 lumineux à 500 m des remparts avec balcon et garage

À quelques pas des remparts et proche de toutes commodités, découvrez ce charmant appartement de 2 pièces de 53 m<sup>2</sup>, situé au 2ème étage d'une résidence calme et sécurisée (sans ascenseur).

Dès l'entrée, vous serez séduit par une pièce de vie spacieuse et lumineuse, ouverte sur une cuisine moderne et conviviale, parfaite pour recevoir vos proches.

L'espace nuit se compose d'une belle chambre avec dressing, d'une salle d'eau et de toilettes indépendantes.

Le balcon exposé Sud-Ouest vous permettra de profiter pleinement du soleil et de moments de détente.

Un garage fermé et sécurisé complète ce bien rare sur le secteur.

Aucun travaux à prévoir : vous posez vos valises !

Idéal pour :

un premier achat,

un investissement locatif,

ou un pied-à-terre au calme à proximité du centre.

Emplacement pratique :

2 min des lignes de bus

10 min de la gare du Pouliguen

50 min de l'aéroport de Nantes

53 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	2
Distance Commerces	1 km
Distance Train	6 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	35
Charges annuelles (ALUR)	1150 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	36.4 m2
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageFerme, GarageSimple
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-04-12 06:13:22
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	148 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 840€ et 1180€ au 04/12/2025

## Photos du bien



