



Appartement 4 pièces de 85.84 m2

Orvault 44700

Guy HOQUET VERTOU

344 route de Clisson
44120 VERTOU

02 49 62 14 96

Appartement 4 pièces de 85.84 m2

NOUVEAUTÉ À ORVAULT (44)

Disponible dès le 2 mai

Préparez-vous à avoir un véritable coup de coeur.

Découvrez ce magnifique appartement T4 entièrement meublé, situé au sein d'une résidence calme et verdoyante, avec un parc paysagé idéal pour vos promenades.

Un emplacement idéal :

À seulement 8 minutes à pied de la ligne de tramway 3 et à 1 min à pied de de la ligne de bus 50, 69 et 89 et 5min du bus 79, vous bénéficiez d'un environnement pratique avec commerces, écoles et pharmacie à proximité immédiate. Des places de stationnement extérieures sont également disponibles pour accueillir vos proches.

Un appartement pensé pour votre confort :

Dès l'entrée, vous trouverez un espace fonctionnel avec deux placards de rangement.

L'appartement se compose ensuite de :

Une belle pièce de vie lumineuse avec balcon donnant sur le parc

Une cuisine aménagée et équipée

Trois grandes chambres avec rangements

Une salle d'eau avec vasque

Un WC séparé

Un dressing dans le dégagement

Vous disposerez également d'une place de parking privative ainsi que d'un séchoir situé sur le même palier, idéal pour le stockage.

Idéal pour :

Une famille ou une colocation souhaitant profiter d'un logement confortable et prêt à vivre.

Informations pratiques :

Honoraires locataire : 946,00 € dont 258,00 € pour l'état des lieux

Dépôt de garantie : 2 069,00 €

Charges mensuelles : 115,50 € (comprenant chauffage, eau froide, charges de copropriété et taxe d'ordures ménagères)

À prévoir : contrat d'électricité, gaz pour l'eau chaude et abonnement internet

Performance énergétique :

Consommation : 317,10 kWh/m²/an

Émissions de gaz à effet de serre : 312,30 kg CO₂/m²/an

Estimation des coûts annuels : entre 2 200,00 € et 2 980,00 €

À noter : le DPE a été impacté par l'absence de certains justificatifs concernant l'isolation du plafond (toit-terrasse). Dès réception du DPE collectif de la copropriété, nous disposerons des éléments précis concernant l'isolation et pourrons ainsi ajuster le diagnostic en conséquence. Des factures pourront être fournies sur demande afin de démontrer que la consommation réelle est inférieure à celle actuellement estimée, où les coûts annuels apparaissent élevés sur le DPE.

À noter : le chauffage est assuré par un système collectif au sol et au plafond, déjà inclus dans les charges et réparti selon les tantièmes de copropriété.

Pour découvrir ce bien et organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet VERTOU.

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

85.84 m²

4 pièce(s)

3
chambres

1 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

| | |
|------------------------|-------|
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Meublé | Oui |
| Dépôt de garantie | 2069 |
| Provision sur charges | 115.5 |

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Conso Energ | 317 kWh/m ² par an |
| Nombre places parking | 1 |
| Nombre garages/Box | 0 |
| Etage | 4 |
| Dernier étage | Oui |
| Nombre étages | 4 |
| Neuf - Ancien | Ancien |
| Mode Chauffage | Chauffage urbain |
| Type Chauffage | Collectif |
| Mécanisme Chauffage | Sol et plafond |
| Année construction | 1973 |
| Salle(s) d'eau | 1 |
| WC | 1 |
| Accès tramway | 8 min |

Photos du bien



