



## Appartement 91m<sup>2</sup> - Orleans - QUARTIER ST VINCENT -BALCON - PARKING

ORLEANS 45000

**219 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**ORLEANS sud**

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

**02 45 40 03 30**

## Appartement 91m<sup>2</sup> - Orleans - QUARTIER ST VINCENT - BALCON - PARKING

Situé au coeur d'Orléans, dans le quartier très prisé de Saint-Vincent, venez découvrir ce vaste appartement de 91 m<sup>2</sup> offrant un cadre de vie exceptionnel. Au sein d'une résidence de standing (ravalement récent effectué en 2018), ce bien traversant Est-Ouest, baigné de lumière, n'attend plus que votre touche personnelle pour révéler tout son potentiel !

Les atouts de ce bien :

Une vue à couper le souffle : Profitez d'un balcon idéalement orienté offrant une vue majestueuse et dégagée sur la Cathédrale d'Orléans.

Un séjour spacieux et chaleureux, inondé de lumière grâce à ses larges fenêtres, coté nuit: 3 belles chambres lumineuses, dont une vaste chambre de 17 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un accès direct au balcon, une cuisine séparée, parfaite pour vos repas en famille ou entre amis.

Annexes précieuses : Deux caves privatives pour un maximum de rangement, ainsi qu'une place de parking sécurisée, un véritable luxe en centre-ville !

Une localisation "Premium" : Quartier recherché et dynamique : À seulement 2 minutes à pied des transports en commun (Bus et Tram), à 2 minutes du Lycée Jean Zay.

Proximité immédiate des commerces, des écoles et de toute l'effervescence de l'hypercentre.

Prix de vente : 219 000 € incluant les honoraires d'agence.

Charges annuelles : 1 500 € (faibles charges). Aucun travaux à prévoir sur l'immeuble (les façades ont été refaites en 2018).

Intérieur : Des travaux de rénovation sont à prévoir dans l'appartement. C'est l'opportunité idéale de laisser libre cours à votre imagination pour créer un espace sur-mesure, 100% à votre goût, dans un emplacement numéro 1 !

Énergétiquement parlant, cet appartement propose une classe énergétique D et la classe climatique D (46Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

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).

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et vous projeter dans votre futur chez-vous !

90.47 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	1 km
Accès Bus	4 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	6 min
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	50
Charges annuelles (ALUR)	1580 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	20.15 m2
Jardin	Non
Année construction	1990
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	2
Nombre de balcons	1

Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Oui
Diagnostic Energétique	Non
Valeur consommation énergie finale	207 kWh/m2 par an
Conso Energ	210.6 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1740€ et 2360€

---

## Photos du bien

