



## T3 lumineux avec balcon plein Sud, parking sécurisé

Saint-Herblain 44800

**175 000 € \***

\* 175 000 € honoraires inclus

165 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VERTOU**

344 route de Clisson

44120 VERTOU

**02 49 62 14 96**

## T3 lumineux avec balcon plein Sud, parking sécurisé

Vous recherchez un appartement moderne, lumineux et prêt à emménager ? Ne cherchez plus !

Situé dans un environnement résidentiel calme et verdoyant, à seulement 10 minutes à pied du centre-ville de Saint-Herblain, découvrez ce bel appartement T3 de 61 m<sup>2</sup>, niché au sein d'une résidence récente de 2014, sécurisée et avec ascenseur.

Un espace de vie baigné de lumière :

Dès l'entrée, laissez-vous séduire par une agréable pièce de vie, spacieuse et conviviale, où la lumière naturelle s'invite tout au long de la journée grâce à une belle exposition.

La cuisine ouverte s'intègre harmonieusement au séjour, créant un espace idéal pour partager des moments en famille ou entre amis.

Prolongez cet espace vers un balcon exposé plein Sud, véritable pièce de vie supplémentaire aux beaux jours, parfait pour vos repas en extérieur ou vos instants de détente.

Un espace nuit confortable :

L'appartement propose deux chambres agréables, idéales pour accueillir une famille, un couple ou aménager un bureau pour le télétravail.

Une salle de bains moderne complète cet espace fonctionnel.

Les atouts qui font toute la différence :

\* Résidence récente (2014), sécurisée et parfaitement entretenue

\* Ascenseur

- \* Place de parking privative et sécurisée en sous-sol
- \* Local vélos sécurisé
- \* Appartement bien isolé, offrant un excellent confort thermique et une consommation énergétique maîtrisée
- \* Aucun travaux à prévoir

Un emplacement recherché pour un quotidien facilité profitez d'un cadre de vie où tout est accessible :

- \* Ligne de bus 81 au pied de la résidence
- \* Centre-ville de Saint-Herblain à seulement 10 minutes à pied
- \* Groupe scolaire Stéphane Hessel à quelques pas
- \* Commerces, services et équipements du quotidien accessibles rapidement

Un bien idéal pour tous vos projets :

Que vous soyez à la recherche de votre première résidence principale, d'un appartement plus confortable ou d'un investissement locatif de qualité, ce bien réunit tous les critères pour vous séduire.

Une opportunité à découvrir sans tarder, contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser votre visite !

Lien de visite virtuelle sur demande.

Et comme toujours, chez Guy Hoquet Sud-Loire, nous sommes ouverts à l'inter-agence.

Référence : CSJG1393

|                      |            |               |       |              |
|----------------------|------------|---------------|-------|--------------|
| 61.01 m <sup>2</sup> | 3 pièce(s) | 2<br>chambres | 1 sdb | 1 parking(s) |
|----------------------|------------|---------------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 122 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Nombre places parking  | 1                             |
| Nombre garages/Box     | 0                             |
| Etage                  | 0                             |
| Dernier étage          | Non                           |
| Nombre étages          | 4                             |
| Neuf - Ancien          | Ancien                        |
| Mode Chauffage         | Gaz                           |

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Chauffage                                       | Individuel         |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur          |
| Année construction                                   | 2014               |
| Salle(s) de bains                                    | 1                  |
| WC                                                   | 1                  |
| Nb Lots Copropriété                                  | 131                |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Procédure en cours |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 947€ et 947€ au 01/01/2026

---

## Photos du bien

