



T3 de 74 m², Ancien T4, Deux balcons, Cave

EPAGNY METZ TESSY 74330

385 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET ANNECY

9 Avenue Berthollet
74000 Annecy

0450106719

T3 de 74 m², Ancien T4, Deux balcons, Cave

Deux balcons et un vaste séjour de plus de 32 m² constituent les principaux atouts de cet appartement de 74,30 m², actuellement configuré en T3 mais initialement conçu comme un T4.

Situé au premier étage d'une résidence à Épagny, l'appartement bénéficie d'une distribution agréable et de beaux volumes. Sa configuration actuelle privilégie largement l'espace de vie, avec un séjour et une salle à manger développant près de 33 m². Traversante et lumineuse, cette pièce profite de deux ouvertures vers l'extérieur, avec deux balcons permettant de disposer de véritables prolongements à l'appartement.

Initialement organisé en T4, le bien a été transformé afin d'agrandir la pièce de vie. Cette particularité offre aujourd'hui un séjour particulièrement confortable, tout en laissant la possibilité d'envisager le retour à une configuration trois chambres selon les besoins des futurs occupants.

La cuisine, indépendante et aménagée, développe un peu plus de 8 m² et offre un espace fonctionnel avec de nombreux rangements et plans de travail.

La partie nuit comprend actuellement deux chambres d'environ 11,45 m² et 10,38 m². Elle est complétée par une salle de bains équipée d'une double vasque et d'une baignoire, des toilettes indépendantes ainsi qu'un dégagement.

Les deux balcons représentent respectivement environ 7,65 m² et 2,97 m². Le plus grand permet aisément d'installer une table ou un petit salon extérieur, tandis que le second constitue un agréable

prolongement supplémentaire de l'appartement.

Une cave privative d'environ 3 m² complète le bien.

Construit en 1987, l'appartement présente par ailleurs une bonne performance énergétique avec un classement DPE C / GES C

Un appartement intéressant aussi bien pour son organisation actuelle, idéale pour ceux qui recherchent une grande pièce de vie, que pour son potentiel de retour à sa configuration d'origine en T4. Ses deux balcons, ses volumes et sa situation à Épagny en font un bien particulièrement polyvalent.

Copropriété 64 lots dont 22 d'habitation.
Charges copropriété 1152€ / an

74.3 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	1
Nombre étages	2
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	64
Charges annuelles (ALUR)	1152 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	32.69 m2
Jardin	Non
Année construction	1987
Salle(s) de bains	1

WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	Extérieur
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	136 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	126 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





