



Beau T3 avec cuisine ouverte, garage, séchoir et cave

CHAMALIERES 63400

163 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
CLERMONT-FERRAND**

1 Boulevard Léon Malfreyt
63000 Clermont-Ferrand

0443970777

Beau T3 avec cuisine ouverte, garage, séchoir et cave

Votre agence vous propose en exclusivité ce bel appartement T3 situé à Chamalières, dans un secteur recherché, proche de toutes les commodités (commerces, transports, écoles). Entièrement rénové en 2018 avec goût et des matériaux modernes, ce bien allie confort, fonctionnalité et luminosité.

Situé au 1er étage d'une petite copropriété bien entretenue, cet appartement de 3 pièces offre une surface optimisée et un agencement soigné. Dès l'entrée, vous serez accueilli par un hall disposant de toilettes indépendantes et de deux placards pratiques. Le séjour spacieux et lumineux s'ouvre sur une cuisine moderne équipée, avec plaques à induction, lave-vaisselle et comptoir, créant un espace convivial parfait pour recevoir ou profiter de moments en famille.

L'espace nuit se compose de deux chambres sans vis-à-vis, baignées de lumière naturelle.

La chambre principale, de 13,54 m², bénéficie d'un grand dressing et offre de multiples possibilités d'aménagement.

La seconde chambre, idéale comme chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis, dispose également d'un placard intégré.

La salle d'eau moderne est équipée d'une douche à l'italienne et d'un sèche-serviette.

Côté annexes, de nombreux atouts complètent ce bien :

Garage privatif de 13 m² pour un stationnement sécurisé

Séchoir indépendant de 4 m², pratique pour le linge

Cave de 6 m², idéale pour le stockage

L'appartement offre un cadre de vie agréable, dans un environnement calme et résidentiel, avec une exposition qui garantit une belle luminosité tout au long de la journée. La rénovation récente (carrelage, fenêtres double vitrage, salle d'eau, plafonds, revêtements muraux) apporte une vraie valeur ajoutée.

Charges de copropriété : 2042 € par an, soit environ 170 €/mois, chauffage inclus.

Un bien rare sur le secteur, alliant modernité, praticité et confort. À visiter sans tarder !

64.42 m²

3 pièce(s)

2
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Etage	1
Nombre étages	3
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1 km
Distance Train	10 km
Accès Bus	3 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	15 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	35
Charges annuelles (ALUR)	2041.96 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non

Année construction	1964
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	NORD-OUEST
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-10-14 18:18:06
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	504 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





