



Appartement T3 Idéal premier achat / investisseur

CLERMONT FERRAND 63000

89 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
CLERMONT-FERRAND**

1 Boulevard Léon Malfreyt
63000 Clermont-Ferrand

0443970777

Appartement T3 Idéal premier achat / investisseur

Votre agence Guy Hoquet vous propose :

À proximité du centre-ville, cet appartement d'environ 58m² offre un cadre de vie pratique avec écoles, parc, université de Langues et de Psychologie, ainsi que les lycées Jeanne d'Arc et Blaise Pascal à quelques minutes.

En rez-de-chaussée d'une résidence sécurisée avec interphone, ce bien est adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR).

L'appartement dispose de 2 chambres, d'une cuisine fermée, d'une salle d'eau et d'un placard dans le couloir pour optimiser le rangement.

Le séjour traversant est-ouest offre une belle luminosité, et une chambre donne sur le jardin de la cour intérieure, garantissant calme et intimité.

Vous serez séduit par ses parquets anciens en bon état, sa belle hauteur sous plafond et ses beaux volumes.

Des travaux sont à prévoir, ce qui représente une belle opportunité pour un premier achat ou un investissement locatif.

Le logement bénéficie d'un chauffage individuel au gaz, de double vitrage PVC côté rue et de simple vitrage côté cour.

Pas de stationnement privatif, mais possibilité de se garer dans la rue.
Une cave bétonnée est également incluse, idéale pour le stockage.

Informations copropriété : pas de procédure en cours, charges trimestrielles 312 €

Diagnostics : DPE E, consommation énergétique primaire 235 kWh/m².an, Gaz à effet de serre E, tous les diagnostics à jour

Un bien au fort potentiel, alliant charme de l'ancien, luminosité, volumes généreux et confort pratique, à ne pas manquer !

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question ou pour organiser une visite.

57.41 m ²	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde
----------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Dernier étage	Non
Distance Commerces	1 km
Distance Train	1.5 km
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	8
Charges annuelles (ALUR)	1250 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1962
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Simple et double vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Nue
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de caves	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	235 kWh/m ² par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





