

VA6343 - En EXCLUSIVITE à Troyes "Bouchon", F2 DUPLEX Vendu LOUE



Prix : 89 000€

Honoraires à la charge du vendeur

Duplex Charmant et Moderne Duplex Charmant Style LOFT

En EXCLUSIVITE - Au coeur de Troyes, centre du 'Bouchon', découvrez ce magnifique F2 duplex entièrement meublé, VENDU LOUE 524 € hc (bail fév 2025), récemment rénové en 2022, situé dans un immeuble de standing datant de 1900. Avec une surface habitable de 27,87 m² et une surface au sol de 34,30 m², ce bijou immobilier offre un cadre de vie exceptionnel.

Imaginez-vous dans ce séjour lumineux et ensoleillé de 19,79 m² avec cuisine USA, parfait pour recevoir vos amis et famille. La cuisine américaine contemporaine, aménagée et équipée avec grand réfrigérateur/congélateur, plaque induction, est un véritable atout pour les amateurs de cuisine. La chambre en mezzanine et confortable, vous offrira des nuits paisibles. La salle d'eau fonctionnelle avec machine à laver, complète ce tableau idyllique. Situé au 3ème étage d'un immeuble de 4 étages, ce duplex bénéficie d'une vue imprenable sur la ville et les Halles. Les ouvertures en bois en double vitrage garantissent une isolation thermique et acoustique optimale, grâce à la laine de 200. L'état intérieur est en excellent état, prêt à accueillir ses nouveaux occupants.

Bien que les parties communes nécessitent quelques travaux (essentiellement le crépis dans une cour 57/1000 èmes faible par rapport à l'ensemble), ce duplex est une opportunité unique pour ceux qui recherchent un logement style loft et confortable. Le chauffage collectif en géothermie assure une gestion énergétique efficace grâce à ses 2 puits en sous-sol.

Venez découvrir ce havre de paix au charme intemporel, où chaque détail a été pensé pour votre confort. Ce duplex est bien plus qu'un logement, c'est un véritable nid douillet où il fait bon vivre.

À proximité, vous trouverez plusieurs commodités pratiques : un parc et jardin à 5 min à pied, plusieurs restaurants et alimentations générales à 5 min à pied, ainsi qu'un hôpital à 10 min en voiture.

IDEAL INVESTISSEUR - A SAISIR RAPIDEMENT !

Honoraires à la charge du vendeur. Dans une copropriété de 23 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 867,96 €/an. Procédure en cours : suite dégât des eaux mur côté cour du 44, ce mur est à reprendre suite infiltrations à cause d'une gouttière bouchée, une partie des pans de bois est pourri, une procédure est en cours également avec les immeubles voisins arrières qui déversent leurs eaux dans cet immeuble.. Classe énergie D, Classe climat A Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 400.00 et 600.00 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr.

Votre conseiller SEBASTIEN IMMOBILIER : Gérant - Sébastien VIARD

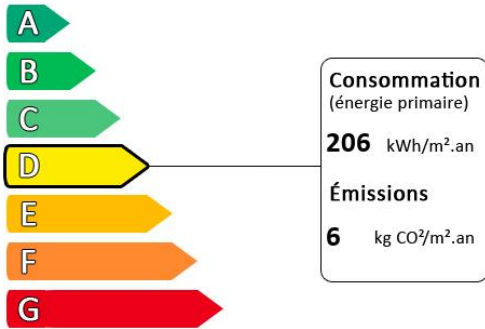
Carte T CPI 10012016000005520

RCP SP 12643.

N'hésitez pas à nous contacter pour compléter vos critères de sélection, pour une meilleure sélection, par téléphone, ou mail !

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Logement très performant



Surface habitable : 27.87 m²

Nombre de pièces : 2

Nombre de chambres : 1

Logement extrêmement consommateur d'énergie

Diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021