

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 ! Les vendeurs prendront en charge la réfection des 2 façades d'une des 2 cours si pas pris en compte par l'assurance de l'ancien syndic.

Honoraires à la charge du vendeur. Dans une copropriété de 23 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 867,96 €/an. Procédure en cours : crépis d'une des cours à faire avec reprise du colombage sur 1,5 m de large environ, les vendeurs prendront en charge la réfection de la façade. 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

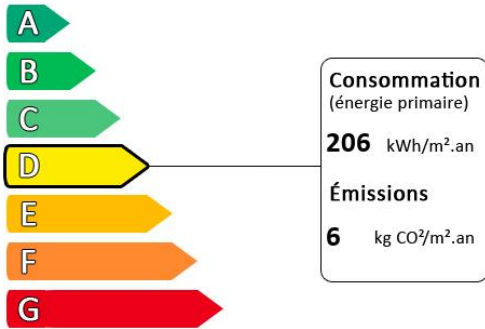
Carte T CPI 10012016000005520

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