



## 3 PIECES - DEUX LIONS - COUP DE COEUR

TOURS 37000

**310 000 € \***

\* 310 000 € honoraires inclus

295 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.08% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOURS**

11 place Gaston Paillhou  
37000 TOURS

**0247359430**

## 3 PIECES - DEUX LIONS - COUP DE COEUR

COUP DE COEUR GUY HOQUET !!!

Idéalement situé, au pied du tramway, commerces et écoles, Quartier Deux Lions à Tours. Bien unique situé dans un cadre calme et au pied du Cher, avec accès à toutes les commodités.

Appartement T3 de 76 m2, lumineux et traversant, entièrement rénové avec soin et qualité, disposant d'une pièce de vie de plus de 40 m2, belle cuisine équipée ouverte avec îlot, dégagement avec grand placard, chambre parentale avec dressing, 2ème chambre avec placard, sanitaire séparé de la salle d'eau. Jardin privatif exposé Ouest 2ème terrasse avec vue directe sur le Cher, garage boxé de 15 m2 aménagé en sous-sol sécurisé, et cave de rangement de 4m2.

Autres atouts de confort : centrale alarme avec caméras, volets roulant motorisés et télécommandés, cheminée bioéthanol, ballon d'eau chaude hybride et premium, radiateurs électriques haut de gamme avec double technologies de chauffe et connectés, store banne motorisé et télécommandé. Aucun travaux à prévoir. Garantie biennale en cours sur les appareils électroniques (électroménager, radiateurs)

Ravalement de façade effectué février 2024.

Vous n'avez plus qu'à poser vos valises !

76.15 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Nord-ouest                |
| Nombre étages  | 2                         |
| Dernier étage  | Non                       |
| Distance Commerces                                   | 0.5 km                    |
| Accès Bus  | 3 min                     |
| Accès tramway  | 4 min                     |
| Accès Ecole  | 3 min                     |
| Charges forfaitaires                                 | 100 €                     |
| Régime fiscal  | Droits d'enregistrement   |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 36                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1200 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour                                       | 38.85 m <sup>2</sup>      |
| Année construction                                   | 2006                      |
| Neuf - Ancien  | Récent                    |
| Fenêtres   | Double Vitrage            |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Assainissement         | Tout à l'égout      |
| Salle(s) d'eau         | 1                   |
| WC                     | 1                   |
| Cuisine                | Aménagée/équipée    |
| Exposition Séjour      | NORD-OUEST          |
| Type Chauffage         | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur           |
| Mode Chauffage         | Electrique          |
| Eau chaude             | Ballon électrique   |
| Etat intérieur         | Excellent           |
| Cheminée               | Oui                 |
| Nombre de caves        | 1                   |
| Nombre de balcons      | 1                   |
| Nombre de terrasse     | 1                   |
| Type de Stationnement  | Garage Fermé        |
| Nombre garages/Box     | 1                   |
| Accès handicapés       | Oui                 |
| Date ERP               | 2024-04-08 03:23:34 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 119 kWh/m2 par an   |

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 923€ et 1318€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





