



## Appartement F2 (38 m<sup>2</sup>) en vente à VANNES

VANNES 56000

**175 000 € \***

\* 175 000 € honoraires inclus

165 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.06% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LE HEZO**

35 Zone de Lann Vrihan  
56450 Le Hézo

**02 97 62 43 33**

## Appartement F2 (38 m<sup>2</sup>) en vente à VANNES

EXCLUSIVITÉ - APPARTEMENT 2 PIÈCES AU CALME

En vente à VANNES (56000), notre agence Guy Hoquet LE HEZO est heureuse de vous présenter cet appartement de 2 pièces au calme plein sud, de 38 m<sup>2</sup>.

Il est situé dans un petit immeuble des années 90 de deux étages. L'accès est sécurisé par la présence d'un interphone. Il s'organise comme suit : une entrée, une pièce à vivre de 17 m<sup>2</sup>, une chambre de 11 m<sup>2</sup> et une cuisine aménagée. Il offre également une salle de bains et des toilettes. Il possède un chauffage individuel. Cet appartement est en bon état général. Des fenêtres en pvc double vitrage et les volets roulants contribuent à une meilleure isolation thermique.

Un balcon lui donne de l'espace additionnel bienvenu.

Cet appartement est à vendre avec une place de parking.

L'appartement se situe dans un quartier calme. On trouve l'École Primaire Publique Beaupré la Lande, l'École Primaire Privée Saint Patern et l'École Primaire Privée Diwan à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a la gare Vannes à moins de 10 minutes en voiture. La nationale N165 est accessible à 1 km. On trouve des restaurants, des boulangeries, trois commerces, deux supermarchés, trois épiceries et une boucherie-charcuterie à proximité du bien.

Qu'il s'agisse de performances énergétiques (classe énergie) (153 kWh/m<sup>2</sup>/an) ou de classe climat (chiffre

annuel : 28 Kg CO2/m<sup>2</sup>), la notation est la même : C.

Il est vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. Il est proposé à l'achat pour 175 000 €. Le prix net est de 165 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 6,06 % du prix du bien soit 10 000 € TTC. La vente de cet appartement est sous mandat exclusif. Le loyer demandé au locataire est de 650 € mensuels. Il fait partie d'une copropriété sans procédure en cours et avec pour ce lot 660 € de charges annuelles.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cet appartement à vendre en prenant rendez-vous avec votre agence immobilière Guy Hoquet LE HEZO.

38 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sdb	1 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	2
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	327
Charges annuelles (ALUR)	660 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1990
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Date ERP	2024-08-14 21:23:07
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	153 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien

