



## THEIX NOYALO : appartement T3 (79 m<sup>2</sup>) à vendre

THEIX NOYALO 56450

**277 000 € \***

\* 277 000 € honoraires inclus

265 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.53% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ELVEN**

3 Place Le Franc

56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## THEIX NOYALO : appartement T3 (79 m<sup>2</sup>) à vendre

APPARTEMENT 3 PIÈCES LUMINEUX - AVEC JARDIN

Venez découvrir ce charmant Appartement entièrement rénové en plein centre de THEIX NOYALO, détenant toutes les commodités, commerces, collège et écoles et à seulement 7 min de VANNES!

Appartement T3 DE 79 M2 environ, terrain en commun + jardinet privatif.

L'appartement est composé d'un séjour salon très lumineux et d'une cuisine équipée et aménagée, un couloir avec verrière (ouvrante) décernant 2 magnifiques chambres (entre 12 et 15m2) dont une avec son propre dressing, un cellier, une salle d'eau et wc.

Une porte de service derrière vous emmène sur les parties communes puis l'accès au jardin privatif. Une cave en sous sol de 50m2 complète de bien.

En terme de confort, tout est optimisé, volets électriques, domotique, radiateurs à pierres réfractaires, et pour la partie copropriété (5 logements) tout est mis en place et parfaitement géré.

Vous le savez maintenant, seules vos valises sont à poser!

L'appartement se trouve à moins d'une minute des commerces. L'École Primaire Privée Sainte Cécile, l'École Primaire Publique Marie Curie et le Collège Privé Notre-Dame la Blanche sont implantés à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a la gare Vannes à moins de 10 minutes en voiture. On trouve

un accès à la nationale N165 à 1 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur deux tennis et une bibliothèque à proximité du bien. On trouve également des restaurants, trois boulangeries, quatre commerces, un supermarché, une boucherie-charcuterie et un bureau de poste.

L'énergie et sa consommation sont maintenant des critères d'achat dont il faut tenir compte. En ce qui concerne la classe énergie, la notation est D (193 kWh/m<sup>2</sup> annuels), pour ce qui est de la classe climat, la note attribuée est B (6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 960 € et 1 330 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Il fait partie d'une petite copropriété comptant 5 lots, sans procédure en cours et avec pour ce lot 600 € 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).

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet ELVEN pour une première visite de cet appartement en vente.

79.26 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	1
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.5 km
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	5
Charges annuelles (ALUR)	600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1970
Neuf - Ancien	Récent

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Rénové
Nombre de caves	1
Date ERP	2024-04-09 19:18:47
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	193 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 960€ et 1330€ au 01/01/2021

Photos du bien



