



## ROYAN : appartement 3 pièces (106 m<sup>2</sup>) en vente

ROYAN 17200

**474 000 € \***

\* 474 000 € honoraires inclus  
450 400 € Hors Honoraires  
Honoraires : 5.24% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

Guy HOQUET ROYAN

15 cours de l'Europe  
17200 ROYAN

**0546221787**

## ROYAN : appartement 3 pièces (106 m<sup>2</sup>) en vente

EXCLUSIVITÉ - TRÈS GRAND APPARTEMENT 3 PIÈCES

En bord de mer, proche des commerces, nous sommes ravis de vous présenter cet appartement de 3 pièces de 106,5 m<sup>2</sup> à vendre dans le centre-ville de ROYAN (17200).

Il se situe au 2e étage d'un immeuble de trois étages construit en 2002. Ce dernier est de bon standing et dispose d'un ascenseur. Un visiophone et un digicode assurent un accès sécurisé au bâtiment.

Il inclut une entrée, un vaste séjour de 35 m<sup>2</sup>, une cuisine indépendante de 24 m<sup>2</sup>, aménagée et équipée, une arrière cuisine, deux chambres. Il comporte aussi une salle de bains, une salle d'eau et des toilettes. Un chauffage individuel est installé dans l'appartement. Ce grand appartement est en bon état général.

Deux terrasses de 20,9 m<sup>2</sup> de surface au total lui offrent de l'espace additionnel appréciable.

Tout est prévu pour votre véhicule : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, un garage est réservé pour cet appartement.

Le grand appartement se situe à 200 mètres des commerces du centre-ville et 450 mètres de la plage de la Grande Conche. Un arrêt de bus se situe à deux minutes de l'appartement.

Il est proposé à l'achat pour 474 000 €.

La copropriété compte 44 lots et implique une participation annuelle de 1 628 € pour les charges pour ce

lot.

Si vous souhaitez acheter, il convient de prendre en considération l'énergie et la consommation du bien. Cet appartement est classé C en ce qui concerne les performances énergétiques (classe énergie) (146 kWh/m<sup>2</sup>/an) et A pour ce qui est de la classe climat (de l'ordre de 4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 220 € et 1 700 €.

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).

Profitez de la visite virtuelle de cet appartement pour le découvrir comme si vous y étiez. Votre agence immobilière Guy Hoquet ROYAN vous invite à découvrir toutes les originalités de ce grand appartement en vente en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

106.5 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	2
Nombre étages	3
Distance Commerces	0.2 km
Distance Train	0.5 km
Accès Bus	2 min
Nb Lots Copropriété	44
Charges annuelles (ALUR)	1628.32 €
Surface séjour	34.8 m <sup>2</sup>
Année construction	2002
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,SousSol
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2024-10-29 02:24:04
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	146 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

Photos du bien



