



## NANCY : appartement T5 (141 m<sup>2</sup>) à vendre

NANCY 54000

**248 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT MAX**

7 rue Alexandre 1er  
54130 SAINT MAX

**0383214152**

## NANCY : appartement T5 (141 m<sup>2</sup>) à vendre

APPARTEMENT 5 PIÈCES SPACIEUX ET LUMINEUX À NANCY BOUDONVILLE

Nous vous invitons à découvrir cet appartement exceptionnel de 5 pièces, d'une superficie généreuse de 141 m<sup>2</sup>, situé dans un quartier recherché de Nancy (54000).

Ce bien rare se situe au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble emblématique des années 30, offrant tout le charme de l'ancien avec le confort moderne. L'immeuble de cinq étages, bien entretenu, est équipé d'un ascenseur pour votre commodité. L'accès au bâtiment est sécurisé grâce à un visiophone et un interphone, vous garantissant tranquillité et sérénité.

L'appartement se distingue par son espace et sa luminosité. Vous y trouverez une vaste pièce à vivre de 47 m<sup>2</sup>, idéale pour accueillir vos moments de convivialité. L'agencement comprend également trois chambres spacieuses, une cuisine indépendante, aménagée et entièrement équipée, une salle de bains ainsi que des toilettes séparées. Le chauffage individuel, alimenté au gaz, assure un confort optimal tout au long de l'année, et les radiateurs ajoutent une touche chaleureuse à l'ensemble.

Ce bien offre de nombreuses possibilités de rangement, grâce à un grenier et deux caves privés. L'appartement est également équipé de fenêtres en PVC double vitrage et de la fibre optique pour un confort moderne, alliant performance énergétique et connectivité.

Un garage vient compléter ce bien, vous offrant un stationnement sécurisé au sein même de la copropriété.

Un emplacement de choix :

Idéalement situé, cet appartement se trouve à moins de 10 minutes à pied de toutes les commodités : écoles (de la maternelle au lycée), six crèches, et l'Université de Lorraine pour les études supérieures. Côté transports, vous bénéficierez de la proximité de cinq lignes de bus, ainsi que de la gare Nancy et de la station de tramway Nancy Gare (ligne T1), facilitant vos déplacements au quotidien. Les autoroutes A31, A33 et A330 sont accessibles à moins de 5 km.

Le quartier offre un cadre de vie agréable, avec un conservatoire à quelques minutes, ainsi qu'une multitude de commerces à proximité : restaurants, boulangeries, supermarchés, deux supérettes, boucheries-charcuteries et autres commerces de proximité.

La copropriété, composée de 12 lots, est en parfait état et ne présente aucune procédure en cours. Les charges annuelles s'élèvent à 2 800 € pour ce lot, incluant l'entretien de l'immeuble et des parties communes.

Cet appartement vous séduira par son espace, sa luminosité, et son emplacement privilégié. N'attendez plus pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien d'exception !

Cet appartement affiche une classe énergie D qui correspond à une consommation énergétique à hauteur de 216 kWh/m<sup>2</sup>/an. La classe climat est également notée D (de l'ordre de 39 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 600 € et 3 600 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2023.

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).

Envie d'en savoir plus sur ce grand appartement en vente ? Prenez contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet SAINT MAX.

141 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	12
Charges annuelles (ALUR)	2800 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Jardin	Non
Année construction	1934
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de caves	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-11-20 08:12:55
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	216 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2600€ et 3600€ au 01/11/2023

---

## Photos du bien



