



## EXCLUSIVITÉ - DUPLEX 93.55M<sup>2</sup> - QUARTIER SAINT MARCEAU - ORLEANS SUD (45100)

ORLEANS 45100

**157 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

## EXCLUSIVITÉ - DUPLEX 93.55M<sup>2</sup> - QUARTIER SAINT MARCEAU - ORLEANS SUD (45100)

EXCLUSIVITÉ - APPARTEMENT DUPLEX - SAINT-MARCEAU - ORLEANS (45100)

POSSIBILITE DE DIVISER EN DEUX APPARTEMENTS INDEPENDANTS

En vente : Au sein d'une résidence sécurisée venez découvrir ce duplex d'une surface de 124.80m<sup>2</sup> au sol au beau potentiel.

Idéal investisseurs ou premier achat.

Cet appartement DUPLEX se compose comme suit :

-Au 1er étage : entrée sur salon/séjour avec cheminée, une cuisine, une chambre ainsi que des WC séparé.

-Au 2ème étage : palier desservant une seconde chambre avec placards, un bureau, une salle d'eau puis 3 greniers (avec arrivée d'eau) en enfilade avec accès INDÉPENDANT à partir du 2ème étage.

Aménagement complet des greniers à prévoir si vous souhaitez augmenter la surface habitable déjà existante.

Possibilité d'acquérir un BOX FERMÉ à proximité du bien.

Le chauffage de l'appartement est individuel et assuré par des radiateurs fonctionnant au gaz.

Le montant des charges annuelles s'élèvent à 1 000€ par an.

Logement peu énergivore l'indice DPE de cet appartement est de classe D, de l'ordre de 203 kWh/m<sup>2</sup>/an tout comme son indice GES, classé D avec une émission de 41Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Idéalement situé, le bien se trouve à proximité immédiate des commerces et transports : 5min A PIED du TRAM (ligne A), du bus et des commerces.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site GEORISQUES.

Cet appartement est à la vente au prix de 157 000€ (honoraires charge vendeur).

#### \*\* GARANTIE REVENTE\*\*

Cet appartement vous ai présenté avec une Garantie REVENTE, c'est à dire qu'en cas de revente lors des six prochaines années, vous serez protégé, et remboursé, d'une éventuelle moins-value!\*

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 1558

93.55 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	1
Nombre étages	2
Dernier étage	Non
Distance Commerces	1 km
Distance Train	4 km
Accès Bus	5 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	10
Charges annuelles (ALUR)	1000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Oui
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-09-26 16:43:55

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

203 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1250€ et 1780€

## Photos du bien





