



## À vendre : Appartement 4 pièces lumineux à Mérignac centre !

MERIGNAC 33700

**196 800 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET MERIGNAC**

458 Avenue de Verdun  
33700 Mérignac

**0556128600**

## À vendre : Appartement 4 pièces lumineux à Mérignac centre !

Découvrez cet appartement charmant de 70 m<sup>2</sup>, situé au 3ème étage d'un immeuble bien entretenu à Mérignac centre. Avec ses 4 pièces, dont 3 chambres spacieuses, cet espace de vie est parfait pour une famille ou un couple cherchant du confort et de la tranquillité. La cuisine indépendante, aménagée et équipée, est idéale pour préparer de bons repas. Profitez d'un séjour lumineux exposé sud-est, parfait pour accueillir vos amis et votre famille.

Le chauffage au sol au gaz et l'eau chaude collective garantissent un confort optimal tout au long de l'année. Vous apprécierez également la salle de bain moderne et les toilettes séparées.

À l'extérieur, l'appartement est en bon état avec des fenêtres en PVC double vitrage et des volets électriques, vous offrant calme et sérénité. Vous disposerez d'un balcon pour profiter des journées ensoleillées.

Idéalement situé, vous serez à seulement 9 minutes à pied du tramway et à 800 mètres des commerces. Les écoles, comme l'École maternelle Parc du Château et l'École primaire Parc du Château, sont à proximité, tout comme le collège Jules Ferry. Pour les amoureux de la nature, plusieurs parcs se trouvent à proximité.

Ce bien comprend également une place de parking extérieure, une cave, et est sécurisé par un digicode

et un gardien. Ne manquez pas cette opportunité unique de vivre dans un quartier dynamique et agréable de Mérignac. Contactez l'agence Guy Hoquet Mérignac pour organiser une visite !

70.05 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.8 km
Distance Train	2.6 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	9 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	8 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	469
Charges annuelles (ALUR)	2920 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	19.23 m <sup>2</sup>
Jardin	Non

Année construction	1970
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non

Gardien	Oui
Date ERP	2025-04-07 08:11:18
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	188 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1040€ et 1450€ au 01/01/2022

## Photos du bien









