



## T3 Duplex rénové proche de toute commodité

GUJAN MESTRAS 33470

**233 200 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET GUJAN  
MESTRAS

27 avenue du Maréchal de Lattre de  
Tassigny  
33470 GUJAN-MESTRAS

0557528824

## T3 Duplex rénové proche de toute commodité

A VENDRE / A ACHETER

Guy Hoquet - L'Agence Signature vous propose ce superbe duplex totalement rénové complété d'une mezzanine, à 2 pas de toute commodité.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une entrée aménagée et un escalier menant au 1er étage.

Vous serez accueillis par un séjour spacieux et lumineux tout le long de la journée de part son exposition, complété par une cuisine aménagée et équipée semi-ouverte.

Vous trouverez également 2 belles chambres avec placard et puit de lumière, ainsi qu'une salle d'eau et sa douche à l'italienne.

Enfin, vous profiterez d'une mezzanine que vous pourrez aménager comme vous le souhaitez, parfait pour se créer son espace détente.

N'attendez plus et contactez-nous au 05 57 52 88 24 pour visiter ce duplex fonctionnel et idéalement localisé !

50 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.55 km
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	2
Charges annuelles (ALUR)	105 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	absenceSyndic
Jardin	Non
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-02-05 03:05:20
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	248 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 950€ et 1330€ au 01/01/2023



Photos du bien



