



## Charmant duplex de 47m<sup>2</sup> avec parking

REIMS 51100

**139 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET REIMS  
JEAN JAURES

13 place Alfred Brouette  
51100 REIMS

03 26 02 05 02

## Charmant duplex de 47m<sup>2</sup> avec parking

Situé au niveau du Boulevard Pommery à Reims, ce charmant appartement en duplex est niché aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages d'une copropriété bien entretenue à faibles charges.

D'une superficie de 47 m<sup>2</sup> loi Carrez (68 m<sup>2</sup> au sol), ce bien séduit immédiatement par sa belle luminosité et son agencement optimisé.

Dès l'entrée, vous profitez d'un grand séjour baigné de lumière, grâce à de larges fenêtres en PVC double vitrage, offrant confort thermique et acoustique. La cuisine ouverte sur la pièce de vie crée un espace convivial et moderne.

Un escalier intérieur apporte du cachet et mène à l'étage supérieur, aménagé sous les combles où vous trouverez :

- Un espace mezzanine, parfait pour un bureau, un coin lecture ou un espace télétravail
- Une belle chambre
- Une salle d'eau avec WC et velux

L'appartement est propre, bien entretenu et en bon état, prêt à accueillir ses futurs propriétaires.

Les atouts supplémentaires :

- Stationnement privé intérieur

- Deux grandes caves
- Huisseries PVC double vitrage
- Copropriété à faibles charges
- Quartier recherché, proche des commodités et des axes principaux

Un bien rare sur le secteur, idéal pour un premier achat, un pied-à-terre ou un investissement locatif.

À visiter sans tarder !

Contactez l'agence Guy Hoquet Reims Jean Jaurès afin d'organiser une visite.

|                   |            |            |       |              |
|-------------------|------------|------------|-------|--------------|
| 47 m <sup>2</sup> | 2 pièce(s) | 1 chambres | 1 sde | 1 parking(s) |
|-------------------|------------|------------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 260 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Nombre places parking  | 1                             |
| Nombre garages/Box     | 0                             |
| Nombre de caves        | 1                             |
| Etage                  | 2                             |
| Dernier étage          | Non                           |
| Nombre étages          | 3                             |
| Neuf - Ancien          | Ancien                        |
| Mode Chauffage         | Electrique                    |
| Type Chauffage         | Individuel                    |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                     |
| Salle(s) d'eau         | 1                             |
| WC                     | 1                             |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nb Lots Copropriété | 8 |
|---------------------|---|

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
|--|---------------------------|

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Charges annuelles (ALUR) | 520 € |
|--------------------------|-------|

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 940€ et 1280€ au 01/01/2021

## Photos du bien





