



## 3 PIECES - DEUX LIONS - COUP DE COEUR

TOURS 37200

**295 000 € \***

\* 295 000 € honoraires inclus

282 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.61% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOURS**

11 place Gaston Paillhou  
37000 TOURS

**0247359430**

## 3 PIECES - DEUX LIONS - COUP DE COEUR

COUP DE COEUR GUY HOQUET !!!

Idéalement situé, au pied du tramway, commerces et écoles, Quartier Deux Lions à Tours. Bien unique situé dans un cadre calme et au pied du Cher, avec accès à toutes les commodités.

Appartement T3 de 76 m2, lumineux et traversant, entièrement rénové avec soin et qualité, disposant d'une pièce de vie de plus de 40 m2, belle cuisine équipée ouverte avec îlot, dégagement avec grand placard, chambre parentale avec dressing, 2ème chambre avec placard, sanitaire séparé de la salle d'eau. Jardin privatif exposé Ouest 2ème terrasse avec vue directe sur le Cher, garage boxé de 15 m2 aménagé en sous-sol sécurisé, et cave de rangement de 4m2.

Autres atouts de confort : centrale alarme avec caméras, volets roulant motorisés et télécommandés, cheminée bioéthanol, ballon d'eau chaude hybride et premium, radiateurs électriques haut de gamme avec double technologies de chauffe et connectés, store banne motorisé et télécommandé. Aucun travaux à prévoir.

Ravalement de façade effectué février 2024.

Vous n'avez plus qu'à poser vos valises !

76.15 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Nombre étages	2
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.5 km
Accès Bus	3 min
Accès tramway	4 min
Accès Ecole	3 min
Charges forfaitaires	100 €
Régime fiscal	Droits d'enregistrement
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	36
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	38.85 m <sup>2</sup>
Année construction	2006
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	NORD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2024-04-08 08:36:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	182 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1100€ et 1540€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien







