



**LE BEL APPARTEMENT TYPE 3 DES ANNÉES 30', AU SECOND ÉTAGE DE SON IMMEUBLE DE CHARMÉ, À 5 MIN À PIED DE LA CATHÉDRALE**

Prix : 176 500 €

Ref : 2039



**A deux pas du centre historique**, au sein d'une **rue calme** et constituée d'un ensemble architectural remarquable des années 1930, se loge un **bel immeuble** de caractère. Au second étage de celui-ci, cet appartement à la typologie bourgeoise offre ses **beaux volumes et ses matériaux nobles**. Dès l'entrée, les **beaux parquets patinés et les hauteurs de plafonds** se dévoilent. . Un beau salon avec cheminée s'expose au Sud-Est. En prolongement, une première chambre avec **balcon** pourrait en devenir une éventuelle extension. La cuisine indépendante se loge sur la partie Nord. Une seconde chambre, particulièrement spacieuse, s'offre un **bow window**. La salle d'eau s'interpose entre les chambres. L'appartement bénéficie de placards et d'une **cave saine, exploitable en possible atelier**. Un bel appartement de charme, particulièrement bien situé, qui a besoin de retrouver son éclat originel **au travers d'une rénovation**, où ses qualités et matériaux nobles seront préservés. Honoraires Agence inclus : 7%TTC MAXIMUM à charge acquéreur sur le prix indiqué. Prix exprimé hors honoraires : 165 000 €, soit 2 230€/m<sup>2</sup>. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Environnement : Citadin, Historique

Surface Carrez : 74 m<sup>2</sup>

Surface séjour : 21 m<sup>2</sup>

Surface balcon/terrasse : 3 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1930

État général : A rafraîchir

Nombre de pièces : 3

Nombre de chambres : 2

Nombre de salle de bains : 1

Étage : 2

Ascenseur : Non

Exposition : Sud-est

Type de chauffage : Gaz de ville

Cave: Oui

Charge de copropriété : 59

Taxe foncière : 960

#### Notes complémentaires

Cave exploitable en sous-sol, desservie en électricité, avec petite fenêtre. Tableau électrique récent. Charges chauffage (base 4ème trimestre 2025) : 29 € /mois Appel charges 4ème trim 25 : 29 € chauffage + 60 € charges courantes = 89 € /mois (265 € / trimestre)

