



## Appartement Orvault 4 pièce(s) 87 m2

ORVAULT 44700

**399 000 € \***

\* 399 000 € honoraires inclus

385 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.64% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET NANTES  
BEAUSEJOUR**

6 Rue Guillaume Grootaers  
44300 Nantes

**02 51 70 85 99**

## Appartement Orvault 4 pièce(s) 87 m2

Un bien rare sur le secteur, alliant modernité, confort et qualité de vie.

Au sein de la résidence « Le Jardin aux Oiseaux », bénéficiant d'un environnement verdoyant et calme, cet appartement profite d'une situation idéale à proximité immédiate des commerces, écoles, services et transports (bus 79 et 89).

Situé au 4ème et dernier étage avec ascenseur, seul sur son palier, l'appartement dispose d'une véritable entrée privative. Il offre une belle pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte Schmitt neuve et entièrement équipée, exposée SUD. Deux grandes baies vitrées donnent accès à une superbe terrasse de 40 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis, équipée d'une prise et d'un point d'eau, offrant un véritable prolongement de l'espace de vie.

L'espace nuit se compose d'une suite parentale avec salle d'eau, de deux chambres, d'une salle de bains équipée de WC suspendus ainsi que des WC séparés. Un cellier complète l'ensemble.

L'appartement bénéficie de prestations de qualité avec les dernières technologies domotiques intégrées (volets roulants électriques, éclairages et prises connectées). La chaudière neuve garantit un excellent confort thermique et une performance énergétique optimale.

Deux places de stationnement privatives en sous-sol sécurisé sont comprises, avec la possibilité de les boxer selon vos besoins. Des stationnements aériens sont également disponibles pour les visiteurs. La résidence est entièrement sécurisée et conforme aux dernières normes.

Livré en octobre 2024 par le promoteur ATARAXIA cet appartement n'a jamais été habité et est disponible immédiatement.

Les atouts de ce bien sont nombreux : résidence intimiste et verdoyante, emplacement recherché au coeur du Bourg d'Orvault, commerces et commodités accessibles à pied, dernier étage avec toit-terrasse de 40 m<sup>2</sup>, deux grandes baies vitrées offrant une belle luminosité, exposition plein SUD et prestations haut de gamme.

Contactez-nous dès à présent pour organiser une visite.

87 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.4 km
Accès Bus	6 min
Prestations / charges	171 par mois de charge de copropriété
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	31
Charges annuelles (ALUR)	2052 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2024

Neuf - Ancien	Neuf
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Excellent
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre places parking	2
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-10-10 04:25:30

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

50 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





