



Appartement Brindas 4 pièce(s) 75.30 m2

BRINDAS 69126

179 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
BRINDAS**

54 rue du Vieux Bourg
69126 BRINDAS

09 83 91 70 20

Appartement Brindas 4 pièce(s) 75.30 m2

Votre agence Guy Hoquet Brindas a le plaisir de vous proposer, sur un secteur calme et résidentiel de la commune, ce charmant appartement en duplex offrant un fort potentiel, idéal aussi bien pour un premier achat que pour un projet d'investissement.

Situé au sein d'une petite copropriété intimiste composée de seulement six habitations, ce bien bénéficie d'un cadre de vie agréable et d'un environnement paisible, tout en profitant de charges particulièrement faibles, un atout non négligeable pour maîtriser votre budget au quotidien.

D'une surface fonctionnelle et bien agencée, cet appartement de type 4 se compose, au rez-de-chaussée, d'une entrée desservant une cuisine ainsi qu'un séjour semi-ouvert, offrant un espace de vie convivial à repenser selon vos envies. Ce niveau comprend également une salle de bains ainsi que des WC indépendants, apportant un premier niveau de confort.

À l'étage, vous découvrirez trois chambres, permettant d'accueillir une famille, d'aménager un espace bureau ou encore de créer un espace dédié au télétravail. La configuration en duplex apporte une véritable séparation entre les espaces de vie et les espaces nuit, pour un confort optimal au quotidien.

L'un des véritables atouts de ce bien réside dans son extérieur en rez-de-chaussée, offrant un espace appréciable pour profiter des beaux jours, créer un coin détente ou aménager un petit jardin selon vos envies. Un garage ainsi qu'une place de stationnement privative viennent compléter ce bien, apportant une solution de stationnement pratique et sécurisée.

Des travaux de rénovation sont à prévoir, laissant libre cours à votre imagination pour révéler tout le potentiel de cet appartement et le personnaliser à votre goût. Que vous soyez primo-accédant à la recherche d'un bien à façonner ou investisseur souhaitant valoriser un bien à fort potentiel, cette opportunité saura retenir votre attention.

À noter : le logement est actuellement classé en DPE F avec une consommation de 348,62 kWh/m²/an, ce qui ouvre la possibilité de repenser la performance énergétique dans le cadre d'un projet de rénovation, avec à la clé un gain de confort et de valorisation du bien.

Des visuels de projection de home staging ont été réalisés afin de vous permettre de mieux vous projeter dans les volumes et les possibilités d'aménagement (photos non contractuelles).

Ce bien représente une belle opportunité sur le secteur, alliant potentiel, emplacement et cadre de vie agréable.

N'attendez plus pour venir le découvrir et envisager votre futur projet. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite.

75.3 m²

4 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Nombre étages	1
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	10
Charges annuelles (ALUR)	30 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Nue
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-09-30 10:31:52
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	183 kWh/m2 par an
Conso Energ	422 kWh/m2 par an
Surface terrain	40 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2400€ et 3280€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien



