



## T3 lumineux en duplex avec balcons, garage + parking à Grigny - Résidence du Manoir

GRIGNY 69520

**174 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## T3 lumineux en duplex avec balcons, garage + parking à Grigny - Résidence du Manoir

Situé au coeur de la Résidence du Manoir, cet appartement de 67,42 m<sup>2</sup> habitable vous séduira par son agencement optimisé et son cadre de vie agréable. Niché au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble bien entretenu avec ascenseur, ce bien offre un parfait équilibre entre confort, modernité et tranquillité.

Dès l'entrée, vous découvrirez un spacieux salon-séjour de 23 m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à son exposition Est, idéal pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine indépendante, aménagée, offre un espace fonctionnel et chaleureux, avec possibilité de l'ouvrir sur le séjour. Ce niveau bénéficie également d'un WC séparé avec lave-mains

Côté nuit, à l'étage, l'appartement dispose de deux chambres confortables, dotées d'un parquet flottant pour une atmosphère cosy. Vous apprécierez également les nombreux rangements, avec des placards intégrés dans le dégagement et l'une des chambres. Vous disposerez également d'une salle de bains avec WC.

Pour profiter de l'extérieur, deux balcons spacieux vous offriront des moments de détente tout en admirant la vue sur le Parc du Manoir, un cadre verdoyant et apaisant. L'un accessible via le séjour et l'autre, à l'étage, accessible via l'une des chambres.

Ce bien propose également des prestations de qualité : double vitrage PVC, chauffage individuel au gaz,

climatisation dans le salon, ainsi qu'un garage fermé et une place de stationnement aérienne privative.

Ne manquez pas cette belle opportunité de devenir propriétaire dans un cadre de vie privilégié.

Construit en 2000, cet appartement est en excellent état général, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur. Situé à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports, il allie praticité et qualité de vie.

Ce charmant appartement est proposé au prix de 174 900 €, les honoraires étant à la charge du vendeur. Charges annuelles de copropriété de 1 448 € et une taxe foncière de 1 204 € par an. Copropriété de 51 lots dont 19 lots d'habitations.

Ne manquez pas cette opportunité unique et contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5580G.

Contactez-nous sans plus attendre pour une estimation GRATUITE et SANS ENGAGEMENT dans les secteurs suivants : Givors, Grigny, Loire-sur-Rhône, Échalas, Saint-Romain-en-Gier, Chasse-sur-Rhône.

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	51
Charges annuelles (ALUR)	1448 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	2000
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-03-25 00:41:45

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

168 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







