



## Récent appartement T3 avec balcon et box / quartier Canal

GIVORS 69700

**190 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Récent appartement T3 avec balcon et box / quartier Canal

EN EXCLUSIVITÉ dans votre agence Guy Hoquet Givors !

Ce superbe appartement T3 vous attend dans le nouveau secteur dynamique de Givors Canal. Idéalement situé au deuxième étage d'une résidence récente finalisée en octobre 2023, sécurisée avec ascenseur, il bénéficie d'une localisation privilégiée : à seulement trois minutes à pied de la gare Givors Canal, à proximité du groupe scolaire Saint-Thomas d'Aquin, et entouré de toutes les commodités indispensables. Intermarché, pharmacie, laboratoire, commerces, restaurants et transports en commun (TCL) sont accessibles au pied de l'immeuble.

Dès votre entrée, vous serez séduit par l'aménagement soigné de cet appartement. Une entrée fonctionnelle avec placard mural ouvre sur une pièce de vie lumineuse d'environ 25 m<sup>2</sup>. La cuisine, entièrement équipée (plaque, four, hotte, lave-vaisselle et réfrigérateur), s'intègre harmonieusement à l'espace salon, qui s'étend sur un balcon spacieux exposé plein Sud. Ce balcon est idéal pour profiter de moments de détente ou pour accueillir vos invités lors des belles journées.

L'espace nuit comprend deux chambres confortables, de 12,18 m<sup>2</sup> et 9,04 m<sup>2</sup>, chacune disposant d'un rangement mural intégré. Une salle d'eau moderne et un WC séparé complètent cet ensemble.

Entièrement prêt à vivre, cet appartement offre des prestations de qualité : carrelage imitation parquet, cuisine haut de gamme, et salle d'eau optimisée avec remplacement de la baignoire par une douche, pour un maximum de praticité. Les propriétaires proposent même de laisser les meubles, inclus dans le

prix de vente, si l'acquéreur le souhaite.

Parmi les autres atouts, vous bénéficierez d'un box sécurisé, un réel avantage pour stationner facilement en centre-ville.

Cet appartement, vendu au prix de 190 000 €, est une opportunité rare dans un secteur en pleine croissance. Les charges annuelles de copropriété s'élèvent à 1 248 €, et les honoraires sont à la charge du vendeur. Il fait partie d'une copropriété à taille humaine de 24 lots, dont 12 à usage d'habitation.

Ne manquez pas cette opportunité unique dans un secteur en pleine croissance. Contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5649G.

Vous souhaitez procéder à la mise en vente de votre bien immobilier : maison, villa, appartement, terrain, ou local commercial. Contactez nous sans plus attendre pour une estimation GRATUITE et SANS ENGAGEMENT dans les secteurs suivants : Givors, Grigny, Loire sur Rhône, Chasse sur Rhône, Echalas, Saint Romain en Gier, Rive de Gier.

59.01 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	2
Nombre étages	3
Dernier étage	Non
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	24
Charges annuelles (ALUR)	1248 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	2023

Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-12-04 21:48:06
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 331€ et 448€ au 01/01/2021

## Photos du bien





