



## Bien proposé à 317 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Très bel appartement de 58 m<sup>2</sup> situé au huitième étage d'une résidence haut de gamme rue de Saint Malo.**

Magnifique appartement de 58m<sup>2</sup> situé au huitième étage d'une résidence idéalement positionnée à proximité du quartier verdoyant de Beauregard et à quelques pas de la Prairie Saint-Martin. Ce T3 très fonctionnel bénéficie d'un agencement moderne et optimisé. Il se compose d'un vaste séjour-cuisine de 26m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à deux grandes fenêtres, dont l'une donne sur un balcon de 13m<sup>2</sup>. Ce balcon offre une vue imprenable sur la partie Ouest de Rennes. L'espace privé de l'appartement comprend deux chambres, dont une spacieuse chambre parentale de 11,5m<sup>2</sup>, ainsi qu'une chambre d'amis de 9m<sup>2</sup>. Une grande salle de bain de 5m<sup>2</sup> avec baignoire et des toilettes indépendantes complètent cet espace. Il est également à noter que le balcon est accessible directement depuis les deux chambres. Toutes les pièces de vie de l'appartement sont judicieusement orientées au sud-ouest, ce qui garantit une luminosité optimale tout au long de la journée. La résidence se démarque par son engagement en faveur de l'écologie, respectant les normes RT2012 en matière de performances thermiques et énergétiques pour offrir un confort optimal aux résidents. L'emplacement urbain et résidentiel de ce bien offre un accès facile à de nombreux espaces naturels, notamment le Canal Saint-Martin et le Parc Beauregard, accessibles à pied en 10 minutes, ainsi que la Prairie Saint-Martin à moins de 20 minutes de marche. Les transports en commun sont très accessibles grâce aux arrêts de métro "Anatole France" et "Pontchaillou", ainsi qu'à deux lignes de bus permettant de rejoindre le centre de Rennes en 20 minutes. Le quartier bénéficie également de toutes les commodités essentielles à la vie quotidienne. Situé à seulement 6 minutes en voiture, le centre commercial Grand Quartier propose une multitude d'enseignes. De plus, le CHU de Rennes est à seulement 7 minutes en voiture de cette adresse. Pour les familles, le groupe scolaire Joseph Lotte, la crèche Melba ainsi que l'école supérieure du professorat et de l'éducation se trouvent à 750 mètres. Cet appartement spacieux est parfaitement adapté aux familles à la recherche d'un environnement préservé à proximité des principaux espaces naturels de la ville. Il constitue également une opportunité intéressante pour les investisseurs à la recherche de rentabilité. En effet, cet appartement peut être acquis dans le cadre du dispositif d'investissement PINEL, et sa proximité immédiate avec le pôle universitaire de Villejean le rend parfaitement adapté à la colocation. Dans cette ville étudiante où la demande de logements dépasse largement l'offre, la vacance locative est quasiment inexistante ! N'hésitez pas à me contacter pour obtenir de plus amples informations sur ce remarquable appartement.

**État général :** Aucun travaux

## POINTS CLÉS

Ascenseur, Aucun travaux, Balcon

## CONTACT



Agence de Rennes-Est  
Wilfrid CHAPERON  
07 86 79 74 54  
rennes-est@123webimmo.com

Référence : 45688\_35\_355

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction : **2022**  
Double vitrage : **Oui**  
Nombre de pièces : **T3**  
Surface habitable : **58m<sup>2</sup>**  
Exposition : **SO**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : **8**  
Ascenseur : **Oui**

## RÉSIDENCE

Étage : **8**  
Ascenseur : **Oui**

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Badge magnétique/Vigik : **Oui**

## GARAGE / PARKING

Parking privatif : **Oui**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

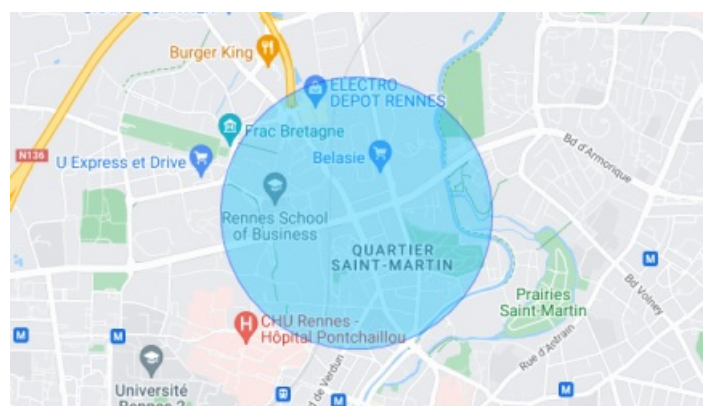
Type de chauffage : **Individuel**  
Mode de Production : **Chaudière**  
Boucle d'eau chaude : **Oui**  
Energie principale : **Electricité**  
Emetteurs principaux : **Radiateur à eau**

Aucune climatisation

## SURFACES

Chambre parentale : **12m<sup>2</sup>**  
chambre 2 : **9m<sup>2</sup>**  
Séjour/Cuisine : **26m<sup>2</sup>**  
Salle de bain : **5m<sup>2</sup>**  
Toilette : **2m<sup>2</sup>**  
Dégagement : **3m<sup>2</sup>**  
Balcon : **13m<sup>2</sup>**

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 300 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>33</b>
Quote-part annuelle :	<b>2 700 €</b>

## CONTACT

---



**Agence de Rennes-Est**

**Wilfrid CHAPERON**

**07 86 79 74 54**

**[rennes-est@123webimmo.com](mailto:rennes-est@123webimmo.com)**