



## Bien proposé à 437 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Très Bel appartement de 85m<sup>2</sup> -éligible au PINEL- situé au 2ème d'une jolie résidence proche du centre**

Laissez-vous séduire par sa pièce de vie principale, un espace séjour-cuisine ouvert de 29 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle grâce à ses portes-fenêtres orientées ouest. Celles-ci s'ouvrent sur un balcon généreux de 8 m<sup>2</sup>, offrant un espace extérieur privilégié. Trois chambres conçues pour le repos et la détente, dont une suite parentale avec un vaste placard et salle d'eau privée, garantissent l'intimité et le confort de chacun. Les commodités, telles qu'une grande salle de bain équipée d'une baignoire et des WC séparés, viennent parfaire ce tableau. Situé dans un cadre urbain verdoyant, cet appartement est une invitation à la vie de famille dans un environnement sécurisé, avec un garage à vélos sécurisé et un espace vert commun. Les déplacements sont facilités par l'accès immédiat aux transports en commun, reliant rapidement le centre de Rennes, ses universités et pôles d'attraction. La vie quotidienne est enrichie par la proximité du centre commercial Le Colombier, de la gare de Rennes, ainsi que des établissements scolaires de renom comme les écoles et lycées Emile Zola. Idéal pour les familles aspirant à une existence épanouie ou pour les investisseurs cherchant une rentabilité attractive, notamment à travers le dispositif PINEL pour la colocation étudiante. Ce bien est une fenêtre ouverte sur une vie rêvée à Rennes, ville au fort potentiel locatif. Pour une vie à la hauteur de vos attentes, prenez contact sans attendre et découvrez tout le potentiel de ce bien d'exception. Informez-vous également sur les risques liés à ce bien sur le site gouvernemental : <https://www.georisques.gouv.fr>. Votre futur commence ici.

**État général :** Aucun travaux

### POINTS CLÉS

Ascenseur, Balcon, Dernier étage, Frais réduits, Interphone, Jardin, Lumineux

### CONTACT



Agence de Rennes-Est  
**Wilfrid CHAPERON**  
07 86 79 74 54  
[rennes-est@123webimmo.com](mailto:rennes-est@123webimmo.com)

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>2024</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T4</b>
Surface habitable :	<b>85m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>O</b>

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>
Badge magnétique/Vigik :	<b>Oui</b>

## SURFACES

Séjour-Cuisine :	<b>29m<sup>2</sup></b>
Chambre parentale :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Salle de bain familiale :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Hall/Entrée :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Toilettes avec petit évier :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Chambre d'amis :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre d'amis :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>8m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 800 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>47</b>
Quote-part annuelle :	<b>2 100 €</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	<b>2</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>

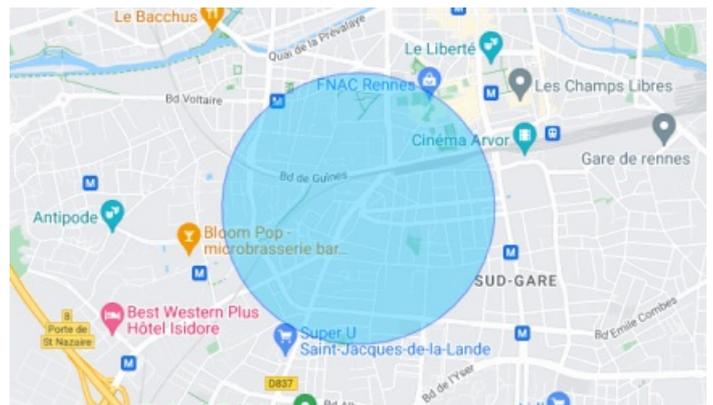
## RÉSIDENCE

Étage :	<b>2</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



## CONTACT



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