



## Bien proposé à 472 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

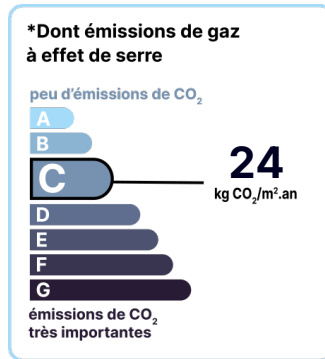
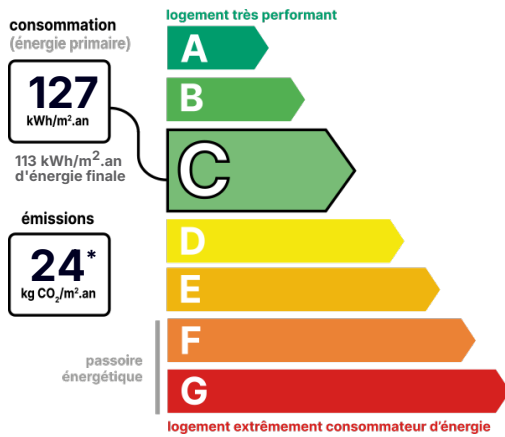
**Loft d'exception situé au cœur de Caen (proche Port-Gare-Centre Ville -Transports) de 203 m<sup>2</sup> avec 4 chambres et 2 espaces à vivre.**

Loft d'exception situé au cœur de Caen (proche Port-Gare-Centre Ville -Transports) de 203 m<sup>2</sup> avec 4 chambres et 2 espaces à vivre. Ancien atelier réaménagé en Loft par des architectes, en arrière cour et sans aucune nuisance sonore, ce bien de prestige, en excellent état, est idéal pour une résidence principale ou un espace professionnel. Il associe des espaces lumineux avec des volumes appropriés pour un cadre de vie unique. Réparti sur plusieurs demi niveaux, il dispose d'une entrée avec rangements de 15 m<sup>2</sup>, d'un espace à vivre de 35 m<sup>2</sup> (séjour et cuisine aménagée et équipée) très lumineux grâce aux skydomes, d'une salle de jeux ou d'un local, salle de bains et wc. En demi sous-sol : chambre de 22 m<sup>2</sup> avec fenêtres et accès au local technique, cave et buanderie de 18 m<sup>2</sup>. Par un escalier du rez-de-chaussée, accès au demi niveau comprenant une suite parentale de 31 m<sup>2</sup> avec une belle vue sur les 2 espaces à vivre avec chambre, salle de douches, wc et dressing. Egalement en face du palier, une chambre en duplex de 20 m<sup>2</sup>. A l'étage, se trouve un nouvel espace à vivre de 42 m<sup>2</sup> avec bureau (49 m<sup>2</sup> au sol) lumineux et ouvert, avec vue sur le rez-de-chaussée et une chambre de 14 m<sup>2</sup>. Volets électriques - 3 climatisations - VMC. En option, un stationnement de véhicule sécurisé privatif est possible. Informations complémentaires : - Date d'établissement du DPE : 19/03/2025 - DPE : C (127 kWh/m<sup>2</sup>/an) - GES : C (24 kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an) - Estimation du coût annuel d'énergie : entre 2 300 euros et 3 170 euros - Copropriété de 12 lots - Charges annuelles : 1 300 euros - Pas de procédure en cours - Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Copropriété de 12 lots - dont 6 lots habitation. (Pas de procédure en cours). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 19/03/2025

## POINTS CLÉS

Aucun travaux à réaliser, Trois chambres et une suite parentale de 31 m²., 3 Climatisations et pompe à chaleur, Cuisine équipée et aménagée, Double vitrage et chauffage Gaz avec DPE en C, Loft d'exception très lumineux situé à côté du Port (200m) et du Centre ville

## CONTACT



Agence du Grand Rouen Nord Est  
Alain CHARTOIS  
06 95 30 91 76  
02 32 19 44 02  
rouen@123webimmo.com

Référence : 57713\_14\_15

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	1950
Année de rénovation :	2023
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T8
Surface habitable :	203m²
Exposition :	O

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

RDC :	Oui
-------	-----

## RÉSIDENTICE

RDC :	Oui
-------	-----

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	Oui
Digicode :	Oui
Badge magnétique/Vigik :	Oui

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

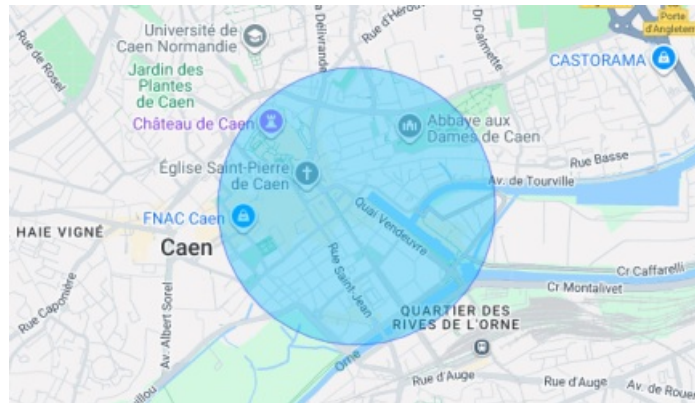
Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Pièces climatisées :	3

## SURFACES

Hall d'entrée/Dressing :	16m²
Cuisine équipée et aménagée ouverte sur pièce à vivre :	11m²
Pièce à vivre au rez de chaussée :	24m²
Salle de jeux ou local :	10m²
Chambre 1 en demi sous-sol :	22m²
salle de bain avec douche et baignoire :	7m²
WC :	2m²

## LOCALISATION

Suite Parentale : chambre 2 avec salle de douche, wc et dressing :	<b>31m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 en duplex :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 (étage) :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Bureau ouvert (étage) :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Pièce à vivre (étage) :	<b>31m<sup>2</sup></b>
Palier (étage) :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Buanderie Local :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Buanderie Local :	<b>18m<sup>2</sup></b>



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Nb de lots de la copropriété :	<b>12</b>
Quote-part annuelle :	<b>1 300 €</b>

## CONTACT



**Agence du Grand Rouen Nord Est**

**Alain CHARTOIS**

**06 95 30 91 76**

**02 32 19 44 02**

**rouen@123webimmo.com**