



## Bien proposé à 210 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### **RARE - Duplex 88m<sup>2</sup> - Résidence sécurisée au bord de l'Eure - Coeur du Village LE VAUDREUIL (27100)**

Superbe duplex 3 pièces de 88 m<sup>2</sup> – Cadre d'exception face au Golf du Vaudreuil (27100) Dans un environnement rare et privilégié, ce magnifique duplex en parfait état vous séduira par son emplacement unique, au cœur d'un cadre naturel exceptionnel. Situé dans une résidence sécurisée en bord de l'Eure, il offre un cadre bucolique et paisible, directement face au prestigieux Golf du Vaudreuil, reconnu comme l'un des plus beaux parcours 18 trous de France. Le charmant village du Vaudreuil bénéficie d'une situation idéale, à 1 heure de Paris et 30 minutes de Rouen. D'une surface de 88 m<sup>2</sup> exposée plein sud, cet appartement lumineux se compose de : Au rez-de-chaussée : Une entrée spacieuse Un beau séjour / salle à manger baigné de lumière, ouvrant sur un balcon de 10 m<sup>2</sup> avec vue sur les arbres et la rivière Une cuisine entièrement équipée Un WC indépendant À l'étage : Deux chambres, dont une avec balcon Une salle de bain avec WC Atouts supplémentaires : Combles aménageables offrant un beau potentiel d'agrandissement Volets roulants électriques Place de parking extérieure située au pied de l'immeuble Un bien rare, idéal pour les amateurs de golf, de nature et de tranquillité, dans un environnement privilégié. 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) :  
136



Gaz à effet de serre (GES) : 32



Date de réalisation du DPE :  
18/07/2018

## POINTS CLÉS

Cuisine équipée, Aucun travaux, Balcon,  
Double vitrage, Lumineux, Parking

## CONTACT



Agence Eure Oison Seine et Andelle  
Marina BOURGOIN  
06 80 92 73 12  
06 80 92 73 12  
marina.bourgoin@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 492 929 344

Référence : 58801\_27\_248

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction : **1998**  
Double vitrage : **Oui**  
Nombre de pièces : **T4**  
Surface habitable : **88m<sup>2</sup>**  
Exposition : **S**

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone : **Oui**  
Digicode : **Oui**

## SURFACES

Salon/ Salle à manger : **24m<sup>2</sup>**  
Chambre 1 : **12m<sup>2</sup>**  
Chambre 2 : **11m<sup>2</sup>**  
Cuisine : **9m<sup>2</sup>**  
Balcon : **10m<sup>2</sup>**

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **990 €**  
Nb de lots de la copropriété : **40**  
Quote-part annuelle : **1 600 €**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : **1**

## RÉSIDENCE

Étage : **1**

## 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**  
Aucune climatisation

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence Eure Oison Seine et Andelle  
Marina BOURGOIN  
06 80 92 73 12  
06 80 92 73 12  
marina.bourgoin@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 492 929 344