

## APPARTEMENT T4 85M2 + COMBLES AMENAGEABLES COEUR SAINT ESPRI

**BAYONNE** (64100)

**330 000 € HAI** 3882 € le m<sup>2</sup>



**Bayonne**



**Appartement**



**85 m<sup>2</sup>**



**3 chambres**

Notre agence vous présente en exclusivité ce bel appartement de 85 m<sup>2</sup> située en 2<sup>ème</sup> et dernier étage sans ascenseur d'un petit immeuble des années 1930 comprenant trois appartements, implanté au coeur du quartier Saint-Esprit le long d'une rue au calme et à proximité des commerces, services, écoles et réseaux de transport de l'agglomération.

L'appartement accessible depuis une cage d'escalier lumineuse en parfait état d'entretien s'ouvre sur une belle entrée desservant d'une part un salon avec sa cheminée d'époque, une cuisine indépendante ainsi qu'une première chambre. Vous trouverez d'autre part deux chambres dont l'une avec sa cheminée, une salle de bains et un wc indépendant. Une pièce à usage d'annexe adossée à la cuisine complète ce niveau.

Le bien offre en outre un potentiel d'agrandissement pour qui souhaiterait aménager les combles sous rampant qui présentent une surface utile de 57 m<sup>2</sup> au sol dans l'optique de la création d'un espace nuit supplémentaire et d'une salle d'eau.

Ces combles, aujourd'hui accessibles depuis l'intérieur de l'appartement par une trappe via une échelle de meunier, pourront être intégrées à l'espace de vie actuel après installation d'un escalier intérieur.

L'appartement qui est en très bon état d'entretien présente les codes de l'architecture propres aux habitats de l'époque du début 20<sup>ème</sup> avec sa grande hauteur sous-plafonds, ces menuiseries intérieures moulurées ainsi que de beaux parquets et cheminées anciens, qui participent pleinement du charme des lieux.

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5% TTC base net vendeur

Nombre de lots totaux : 5 dont 3 lots principaux

# L'Atelier de l'Immobilier

Budget annuel des charges courantes : 1 020 EUR

Pas de procédure en cours

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 722 EUR et 3 682 EUR par an. Prix moyens des énergies indexées sur l'année 2021 (abonnements compris)

Logement à consommation excessive

Etat des risques consultables sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**DPE : F**  
370 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

**GES : F**  
82 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

