



## Appartement familial de 92 m<sup>2</sup> - Quartier Saint Claude - Balcon, Parking et Cave

BESANCON 25000

**230 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
BESANÇON**

67 Rue de Vesoul  
25000 BESANÇON

**0381484007**

## Appartement familial de 92 m<sup>2</sup> - Quartier Saint Claude - Balcon, Parking et Cave

Votre agence Guy Hoquet vous propose de découvrir ce charmant appartement familial de plus de 92 m<sup>2</sup>, idéalement situé au 2<sup>o</sup> étage avec ascenseur, au coeur d'une résidence verdoyante et sécurisée, "Ariane", à seulement 10 minutes à pied de la Gare Viotte.

Dès l'entrée, vous serez séduit par ses volumes généreux et sa belle luminosité. Cet appartement comprend :

Entrée spacieuse avec grand placard pour un rangement optimisé,

Cuisine indépendante, avec possibilité de l'ouvrir sur la pièce de vie pour créer un espace convivial,

Vaste salon-séjour de plus de 34 m<sup>2</sup>, baigné de lumière, offrant un accès direct à un balcon exposé sud-est, parfait pour profiter du soleil en toute tranquillité,

Trois chambres avec placard, idéales pour accueillir une famille ou aménager un bureau,

Salle de bains rénovée en 2020, avec des prestations modernes,

WC séparés pour plus de praticité.

Une cave et une place de parking en sous-sol viennent compléter ce bien, offrant un confort de vie appréciable au quotidien.

Des prestations soignées :

Chauffage individuel au gaz, avec chaudière à condensation neuve (2024),

Huissieries en aluminium double vitrage, garantissant confort et isolation,

Volets roulants pour une meilleure gestion de la lumière et de l'intimité,  
VMC pour un air sain au quotidien,

Un cadre de vie agréable :

Cet appartement bénéficie d'un environnement paisible, au sein d'une copropriété très bien entretenue, où les espaces verts apportent un véritable havre de sérénité en plein coeur de la ville.

Les parties communes sont en cours de rénovation, valorisant encore davantage la résidence.

À proximité immédiate de toutes les commodités :

Boulangerie, supermarché, tabac-presse, pharmacie, médecins, kinésithérapeute.

Transports en commun : Gare Viotte accessible en 10 minutes à pied, lignes de bus.

Écoles et infrastructures à quelques minutes.

Laissez-vous séduire par ce cocon familial où confort et praticité se conjuguent harmonieusement.

Taxe foncière : 1200€.

Intéressé(e) ? Contactez un agent Guy Hoquet en précisant la référence WIL-471.

92.47 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Etage  | 2                         |
| Nombre étages  | 7                         |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 223                       |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 2223 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Année construction                                   | 1980                      |
| Fenêtres   | Double Vitrage            |
| Assainissement                                       | Tout à l'égout            |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| WC                     | 1                                 |
| Cuisine                | Indépendante, aménagée et équipée |
| Exposition Séjour      | Est                               |
| Type Chauffage         | Individuel                        |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                         |
| Mode Chauffage         | Gaz                               |
| Etat intérieur         | Très bon                          |
| Nombre de caves        | 1                                 |
| Nombre de terrasse     | 1                                 |
| Type de Stationnement  | Extérieur,SousSol                 |
| Nombre places parking  | 1                                 |
| Date ERP               | 2025-01-16 14:23:26               |
| Diagnostic Energétique | Oui                               |
| Conso Energ            | 171 kWh/m2 par an                 |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien





