NSL PATRIMOINE

STEPHANE MARBOUTIN
0622601826
smarboutin@gmail.com
www.nsl-patrimoine.fr

Vente

25/01/2026

Quartier Chambéry – Sans vis-à-vis – T2 avec Balcon et Place de parking en sous-sol

157 500 €

Imaginez…

Vous poussez la porte, la lumière entre, la pièce de vie s'ouvre sur un balcon discret et agréable, sans regard indiscret. Le calme, la sensation d'espace, et tout ce qu'il faut à portée de main.

Bienvenue dans ce T2 plein de charme, d'une superficie loi Carrez de 40,87 m², au 1er étage d'une résidence BBC de 2015, sécurisée, avec ascenseur et parfaitement entretenue.

Un appartement qui coche (vraiment) les bonnes cases

Une pièce de vie conviviale avec cuisine ouverte (18,60 m²), pensée pour les soirées simples comme les dimanches tranquilles

Une chambre confortable, avec placard, où l'on se sent bien (12,25 m²)

Une salle de bains fonctionnelle avec WC

Des rangements là où il faut, quand il faut

Et surtout…

Un balcon de 6,54 m², prolongement naturel du salon, parfait pour le café du matin ou l'apéro du soir.

Bonus discret mais essentiel : une place de parking couverte en sous-sol.

Une adresse qui facilite la vie

Ici, pas besoin de choisir :

Commerces au pied de la résidence

Bus juste en bas

Tramway à 5 minutes

Rocade à 3 minutes

Que vous soyez actif, investisseur ou primo-accédant, tout est fluide.

Un bien qui travaille déjà pour vous

Cet appartement est actuellement loué meublé 795 € charges comprises (750 € + 45 € de charges), dans une copropriété saine, sans procédure en cours, avec des charges maîtrisées (720 €/an).

DPE réalisé le 15 mai 2023

DPE C (102 kWh/m2/an) / GES C (20 kg CO2/m2/an) – Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 390 € et 580 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Résidence récente, confortable et économe.

Le prix du bon choix

157 500 € honoraires d’agence inclus à la charge de l’acquéreur d’un montant de 5%TTC du prix net vendeur

(150 000 € net vendeur + 5 % TTC d’honoraires à la charge de l’acquéreur)

Un appartement qui ne cherche pas à en faire trop… mais qui fait tout bien.

À voir vite !

Concernant la copropriété : pas de procédure en cours

Nombre de lots principaux (habitation/commerces/bureaux) : 31

Nombre de lots d’habitation : 30

Nombre de lots de stationnement / garage : 40

Nombre total de lots : 71

Pas de procédure en cours

Montant des charges annuelles de copropriété : 720 euros

Informations sur les risques disponibles sur : www.georisques.gouv.fr

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

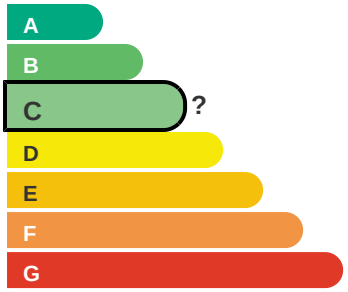
Surface habitable : 40.87 m², Nb pièce(s) : 2 , Nb salle de bain : 1 , Année de construction : 2015 , Nb chambre(s) : 1 , Energie : Gaz , Nb stationnement : 1 , Type de stationnement : Parking sous-sol , Numéro de mandat : 340 , Surface Carrez : 40.87 m², Nb séjour(s) : 1 , WC : 1 , Cuisine : 1 , Menuiserie : Double vitrage , Garage, Balcon, Interphone, Ascenseur, Réfrigérateur, Congélateur, Micro-onde, Four, Plaques de cuisson, Hotte aspirante, Local à vélo,

LOCALISATION

33140 Villenave-d'Ornon

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

102	20
kWh/m².an	kgCO2/m².an
CONSOMMATION	**EMISSIONS**



ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **390 €** et **580 €**
(Date de l'estimation : 2021)

HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 7 500 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €
- Charges de copropriété annuelles : 0 €







