



N° ALUO T4	
ETAGE 9+1	
LOCALISATION	
SURFACES HABITABLES	
SEJOUR, CUISINE	34,36 m <sup>2</sup>
CH1	13,23 m <sup>2</sup>
CH2	11,81 m <sup>2</sup>
CH3	10,81 m <sup>2</sup>
SDB	5,45 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
BALCON	9,47 m <sup>2</sup>



## Bien proposé à 399 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Beau T4 de 78m<sup>2</sup> - situé au 1<sup>ème</sup> étage d'une résidence arborée à proximité du centre de Rennes.**

Découvrez ce spacieux T4 de 78m<sup>2</sup>, un véritable havre de paix situé au premier étage d'une résidence sereine, tout en étant à l'orée du dynamique quartier Saint-Hélier, riche en commerces et en vie. Conçu avec une intelligence spatiale remarquable, cet appartement se distingue par son agencement fluide, offrant un espace de nuit avec deux chambres confortables, respectivement de 13m<sup>2</sup> et 11m<sup>2</sup>, les 2 avec placards intégrés, et une vaste salle de bain de 5m<sup>2</sup> équipée d'une baignoire invitante à la détente. La pièce de vie principale, d'une générosité de 26m<sup>2</sup>, s'ouvre sur un balcon expansif de plus de 9m<sup>2</sup>, promettant des moments inoubliables sous le soleil. Une troisième chambre, adaptable en bureau, répond parfaitement aux besoins du télétravail moderne. Au cœur de la résidence, un jardin paysager offre un espace de respiration et de beauté naturelle. L'appartement, judicieusement orienté au sud, baigne dans une lumière optimale grâce à de grandes baies vitrées, tout en assurant une isolation thermique supérieure avec son double vitrage et ses volets roulants électriques. La connectivité est au rendez-vous, avec un arrêt de bus idéalement placé pour une mobilité aisée. Ce T4 n'attend plus que vous : familles en quête d'un cocon paisible ou investisseurs visant le potentiel locatif auprès d'étudiants à Rennes, saisissez cette opportunité sans pareille. Pour plus d'informations sur ce bien d'exception et découvrir les mesures de précaution liées à son environnement, visitez le site gouvernemental dédié. Votre futur chez-vous vous attend ; contactez-moi sans tarder pour explorer ensemble cette offre exclusive.

**État général :** Aucun travaux

## POINTS CLÉS

Ascenseur, Aucuns travaux, Double vitrage, Jardin, Neuf, Orientation, Baignoire, Balcon, Bureau

## CONTACT



Agence de Rennes-Est  
Wilfrid CHAPERON  
07 86 79 74 54  
rennes-est@123webimmo.com

Référence : 49026\_35\_355

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction : **2025**  
Double vitrage : **Oui**  
Nombre de pièces : **T4**  
Surface habitable : **78m<sup>2</sup>**  
Exposition : **S**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : **1**  
Ascenseur : **Oui**

## RÉSIDENCE

Étage : **1**  
Ascenseur : **Oui**

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

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

## GARAGE / PARKING

Parking privatif : **Oui**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : **Individuel**

Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour-Cuisine : **26m<sup>2</sup>**  
Salle de bain : **5m<sup>2</sup>**  
Toilettes séparées : **2m<sup>2</sup>**  
Chambre parentale : **13m<sup>2</sup>**  
Chambre d'enfant : **11m<sup>2</sup>**  
Chambre d'amis/ bureau : **9m<sup>2</sup>**  
Entrée : **11m<sup>2</sup>**  
Balcon / terrasse : **9m<sup>2</sup>**

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **2 000 €**  
Nb de lots de la copropriété : **45**

## CONTACT

Quote-part annuelle :

**2 200 €**



**Agence de Rennes-Est**

**Wilfrid CHAPERON**

**07 86 79 74 54**

**rennes-est@123webimmo.com**