



## Bien proposé à 185 000 €

Honoraires agence TTC : 5 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 180 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

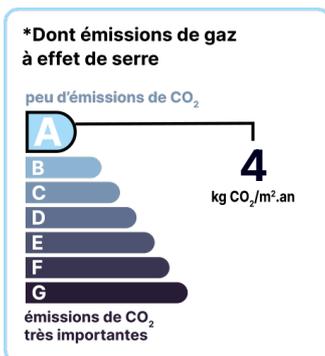
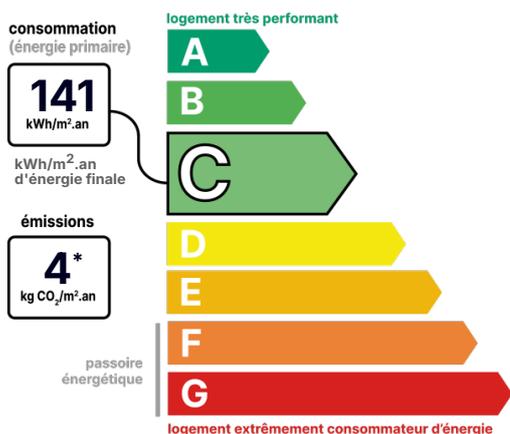
### DESCRIPTION

**A CENON se trouve un charmant T3 de 62 m<sup>2</sup> avec balcon au deuxième et dernier étage. Place de parking attribuée et piscine privative.**

A CENON, venez découvrir, pour investissement locatif, ce beau T3 de 62 m<sup>2</sup> avec balcon de 7 m<sup>2</sup> au deuxième et dernier étage sans ascenseur. Ce bien est bien situé et revêt un intérêt certain car il se trouve dans une petite copropriété de standing de 2003 sécurisée avec piscine privative. L'appartement comprend une entrée avec placard, un séjour/cuisine de 25 m<sup>2</sup> très lumineux donnant sur un balcon de 7 m<sup>2</sup> exposé Sud. Il possède deux chambres de 11 m<sup>2</sup> avec placard, un cellier, une salle de bain et un WC séparé. Cet appartement est actuellement loué jusqu'à octobre 2026, idéal pour un investissement locatif sécurisé. Il est une excellente opportunité pour les investisseurs souhaitant un revenu locatif stable dans une résidence agréable et recherchée. Ne manquez pas cette occasion ! Si vous souhaitez plus d'informations ou organiser une visite, contactez-moi : Denise IRIBARNE 06 98 89 68 28. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 14/08/2023

## CONTACT



Agence de Bordeaux-Nord-Médoc  
Denise IRIBARNE  
06 98 89 68 28  
denise.iribarne@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 752 886 275

Référence : 50865\_33\_63

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T3
Surface habitable :	62m <sup>2</sup>
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	2
Dernier étage :	Oui

## RÉSIDENCE

Étage :	2
Dernier étage :	Oui

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	Oui
--------------	-----

## GARAGE / PARKING

Parking privatif :	Oui
--------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

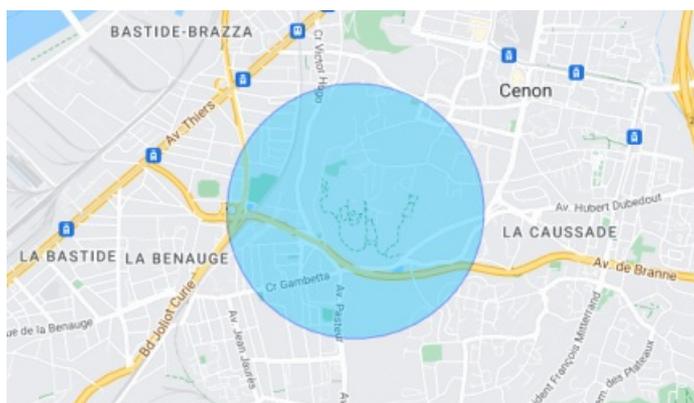
Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

## SURFACES

ENTREE + PLACARD + DEGAGEMENT :	7m <sup>2</sup>
SEJOUR + CUISINE :	25m <sup>2</sup>
CHAMBRE 1 + PLACARD :	11m <sup>2</sup>
CHAMBRE 2 + PLACARD :	11m <sup>2</sup>
SALLE DE BAIN :	4m <sup>2</sup>
CELLIER :	3m <sup>2</sup>
WC SEPARÉ :	1m <sup>2</sup>
BALCON :	7m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 300 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>40</b>
Quote-part annuelle :	<b>1 364 €</b>

## CONTACT

---



**Agence de Bordeaux-Nord-Médoc**

**Denise IRIBARNE**

**06 98 89 68 28**

**denise.iribarne@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 752 886 275**