



Bien proposé à 217 200 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

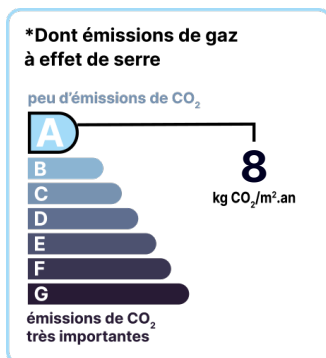
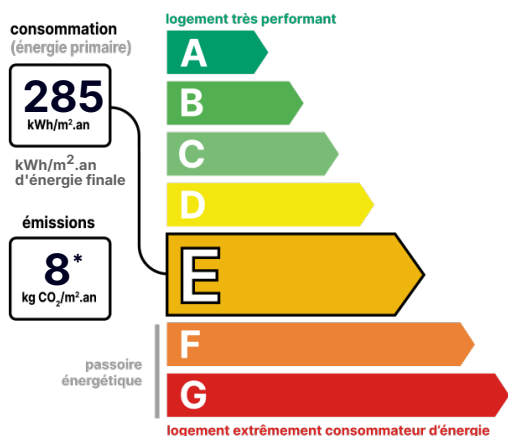
Charmant Loft/Maisonnette Rénové au Cœur d'un des Quartiers les Plus Prisés de Rennes

Découvrez ce loft plein de charme de 39 m², niché dans un collectif paisible du quartier prisé du Thabor, à deux pas du centre-ville animé, des cafés et des restaurants. À seulement 10 minutes à pied des stations de métro Jules Ferry et Saint Germain, ce bien conjugue idéalement accessibilité et tranquillité. Entièrement rénové en 2019, ce T2 bénéficie d'une entrée indépendante accessible depuis une cour charmante. Il s'ouvre sur une grande terrasse privative et un petit jardin à usage exclusif, parfaits pour profiter de moments de détente en extérieur. À l'intérieur, la lumière zénithale, offerte par de grands vélux, inonde l'espace, créant une ambiance chaleureuse et apaisante. Les plafonds hauts et les puits de lumière renforcent la sensation d'espace, apportant une impression d'ampleur et de clarté tout au long de la journée. L'espace où se trouvait autrefois la cheminée, désormais occupé par un poêle à granulés moderne, est mis en valeur par les briques rouges d'origine, ajoutant une touche de caractère et de charme rustique à l'ensemble du bien. Ce détail authentique vient sublimer le mélange harmonieux entre le cachet ancien et les équipements contemporains. La rénovation soignée inclut un élégant plancher en pin rustique, une cuisine intégrée moderne et fonctionnelle, un ballon d'eau chaude dernier cri, et une installation électrique entièrement refaite pour garantir modernité et sécurité. Une attention particulière a été portée à l'isolation des murs, du toit et du plancher, garantissant une meilleure efficacité énergétique et un confort intérieur accru. Idéalement situé à proximité des meilleures écoles et de tous les commerces, ce loft est un choix parfait pour ceux qui recherchent un cadre de vie raffiné ou un investissement locatif attractif dans l'un des quartiers les plus recherchés de Rennes. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
25/09/2024

POINTS CLÉS

Cuisine équipée, Vis-à-vis, Poêle, Terrasse,
Double vitrage, RDC, Rénové

CONTACT



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

Référence : 52066_35_355

DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	1949
Année de rénovation :	2018
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T2
Surface habitable :	39.2m ²
Exposition :	0

DÉTAILS EXTÉRIEUR

RDC : Oui

RÉSIDENCE

RDC : Oui

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Urbain
Emetteurs principaux : Radiateur à eau
Aucune climatisation

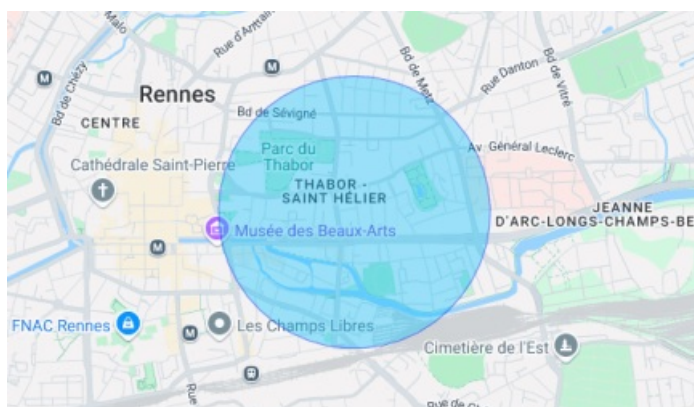
CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : Granulés

SURFACES

Chambre avec rangement intégré :	12.67m ²
Cuisine -salon-séjour :	21.84m ²
Salle de douche :	2.91m ²
Toilettes :	0.87m ²
Hall/Entrée :	0.61m ²
Cellier :	2.38m ²
Jardin :	18m ²
Terrasse :	8m ²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	600 €
Nb de lots de la copropriété :	4
Quote-part annuelle :	694 €

CONTACT



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