





# Appartement duplex 4 piÃ¨ces 77 m2 Vannes centre ville

Réf. : AT5682 - Prix : 452 400 € F.A.I.

Nichés au cœur d'une résidence sécurisée du centre-ville de Vannes, l'agence Pierres et Mer vous invite à découvrir les superbes prestations de cet appartement en duplex (91 m² utiles), entièrement revisité avec une sensibilité contemporaine et des matériaux de grande qualité. Une véritable opportunité "clé en main" à deux pas du Port de Vannes et de l'effervescence des commerces.
Le rez-de-chaussée : Convivialité et LumièreDès l'entrée, l'espace séduit par sa luminosité et ses lignes épurées. La pièce de vie principale accueille une magnifique cuisine au design résolument moderne, entièrement aménagée et équipée avec un îlot central dînatoire propice à la convivialité.
Ce séjour baigné de lumière s'ouvre directement sur un agréable balcon exposé Sud-Ouest, véritable salon d'été intimiste idéal pour profiter des douces fins de journées Vannetaises. Ce niveau comprend également un espace buanderie/cellier astucieusement optimisé et un wc indépendant.
L'étage : Un esprit "Cocon" sous les toitsL'escalier mène à un espace nuit chaleureux et mansardé, offrant un agencement familial idéal :
Trois belles chambres dotées de placards intégrés sur mesure, dont une sublimée par un papier peint graphique au style industriel affirmé.
Une salle d'eau contemporaine et graphique avec sa double vasque noire texturée et sa douche à l'italienne au format généreux.

## Caractéristiques principales

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Surface habitable** | 77 m² | **Année de rénovation** | N.C |
| **Surface du terrain** | N.C | **Exposition** | Sud-Ouest |
| **Nombre de pièces** | 4 | **Taxe foncière** | 1151 € |
| **Nombre de chambres** | 3 | **Taxe d'habitation** | N.C |
| **Chauffage** | gaz de ville | **Assainissement** | Tout Ã  l'Ã©gout |
| **Type de construction** | Contemporain | **DPE** | C (97) |
| **Etat** | bon | **GES** | C (18) |
| **Année de construction** | | **Honoraires** | 17 400 € (4.00%) |

Dépenses énérgétiques annuelles comprises entre 731 et 989 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



**Aurélie TATARD**
**Consultante Vannes et Golfe du Morbihan**
**07 62 98 22 96**
at@pierresetmer.fr