



## Elné · Maison de ville rénovée, cœur de centre · 215 000 €

Elné 66200

**215 000 € \***

\* 215 000 € honoraires inclus

202 100 € Hors Honoraires

Honoraires :

6% TTC à la charge du vendeur.

**Guy HOQUET ELNE**

1 Boulevard Jacques Albert

66200 Elné

**0411300147**

## Elné · Maison de ville rénovée, cœur de centre · 215 000 €

À Elné, à deux pas des animations du centre, cette maison de ville a ce que l'emplacement ne se rachète jamais : tout, à pied. La boulangerie, le restaurant, le cinéma, la médiathèque, les musées, les commerces, la pharmacie, le médecin, le kiné. On gare la voiture et on l'oublie.

Construite en 1969, entièrement rénovée, elle est prête à vivre. Dès l'entrée, une rampe d'escalier en fer forgé donne le ton, ses marches en granito clair et les teintes douces des murs portent la lumière tout au long de la journée. Au rez-de-chaussée, un WC avec point d'eau et des rangements intégrés.

La maison s'ouvre sur un patio attenant à la cuisine, relié par une baie vitrée : on circule librement du dedans au dehors, les plats passent par la fenêtre les soirs d'été. La cuisine, fonctionnelle, pourra être retravaillée selon vos envies, sans urgence.

À l'étage, trois chambres, dont deux ouvrant sur une terrasse sans aucun vis-à-vis. Une salle de bains avec WC, que vous moderniserez si le cœur vous en dit, mais qui remplit déjà son office.

On sent la solidité des lieux. Accès aux combles sur dalle béton, charpente métallique, tuiles maçonnes sur terre cuite. Les matériaux n'ont pas été choisis au rabais, et le temps l'a confirmé.

83,3 m<sup>2</sup> habitables, exposition double, le calme d'une terrasse préservée au cœur d'une ville qui vit. Pour une famille, c'est l'adresse qui réunit ce qui s'oppose d'ordinaire : l'animation et la tranquillité.

DPE : D. GES : B. Un classement sain, dans la moyenne haute de l'ancien, loin des passoires énergétiques qui plombent tant de biens de cette époque. Des charges maîtrisées, et rien d'urgent à reprendre côté énergie.

À 215 000 € honoraires inclus, vous ne prenez pas 83 m<sup>2</sup>. Vous prenez une adresse : le centre à pied, une terrasse sans vis-à-vis, le calme au cœur de l'animation. Cet emplacement-là ne se refait pas.

Pour une visite :

Nordine Mouaouia, MANLEN IMMOBILIER / Guy Hoquet Elne

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Le bien est libre de toute occupation et se transmet vide. La maison a été entièrement remise au propre : elle est saine, et l'entretien soigné se remarque dès l'entrée. Les meubles visibles sur les photos ont été ajoutés en home staging virtuel, uniquement pour vous aider à imaginer l'aménagement des volumes. Aucune autre modification n'a été apportée au bien.

83.3 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	0 sde
---------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	230 kWh/m <sup>2</sup> par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteur
Année construction	1969
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	0
WC	2
Surface terrain	69 m <sup>2</sup>

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1794€ et 2426€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



