



## LE BERNASCON Duplex 66 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> buanderie - Terrasse couverte de 21 m<sup>2</sup>

AIX LES BAINS 73100

**432 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AIX LES  
BAINS**

11 place Georges Clemenceau  
73100 AIX LES BAINS

**04 79 35 02 96**

## LE BERNASCON Duplex 66 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> buanderie - Terrasse couverte de 21 m<sup>2</sup>

Duplex de charme dans un ancien palace Belle Époque ? "Le BERNASCON"

Situé au rez-de-jardin d'un ancien palace classé, ce T2 bis duplex rénové de caractère vous séduira par son authenticité et ses prestations de qualité.

Dès l'entrée, vous découvrirez une belle pièce de vie de 37 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, intégrant l'ancien bar d'origine classé. Cette pièce lumineuse s'ouvre sur une agréable terrasse couverte d'environ 21 m<sup>2</sup>, offrant une vue dégagée sur le jardin à la française de la copropriété.

À l'étage, une mezzanine de 15,85 m<sup>2</sup> propose un espace modulable en chambre ou bureau. Elle dessert une chambre de 8,20 m<sup>2</sup>, des toilettes séparées et une salle d'eau.

Parquet à chevrons, boiserie, rosace et frises d'époque confèrent à ce bien un charme unique, alliant cachet de l'ancien et confort moderne.

Le bien comprend également une buanderie indépendante d'environ 6 m<sup>2</sup>, située sur le palier en face de l'appartement, avec toilettes supplémentaires et mezzanine de rangement.

Les espaces communs incluent un local à vélos, et l'accès à la copropriété est entièrement sécurisé.

Chauffage individuel au gaz de ville

Eau froide incluse dans les charges de copropriété

Un bien rare, idéal pour les amateurs de lieux chargés d'histoire à proximité des commodités.

65.24 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	1 chambres	1 sde
----------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	152 kWh/m <sup>2</sup> par an
Etage	1
Dernier étage	Non
Nombre étages	5
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz de ville
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1900
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Nb Lots Copropriété	303
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1312 €

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 780€ et 1120€ au 01/01/2021

## Photos du bien





