

## Dossier #1533



SAINT-DOULCHARD  
Nicolas Lozeray - 0650752265

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	1077 €
Nombre de chambres	2	Garage	Non
Surface	81 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (507m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (20m <sup>2</sup> )	Cheminée	Oui
Cave	Oui (12m <sup>2</sup> )	Sous-sol	Oui
Balcon	Oui	Charge honoraires	Vendeur
Bien soumis à la copro	Non	<b>Prix</b>	<b>165000 €</b>
Nombre total de lots			
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

### INFORMATIONS TECHNIQUES

## Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 10 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
pignons imperméabilisés en 2023. Brique plâtrières et moellons	

## Isolation thermique

Fenêtres	PVC
Vitrages	Double vitrage
Volets	Électriques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Ne sait pas
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Sud
Observations	
isolation toiture : Laine de verre (100) puis isolant minces en 2 couches croisées et flocage sur le plancher	

## Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Radiateurs à inertie
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 10 ans
Eau chaude	Ballon électrique

## Gestion de l'eau / Assainissement

Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Non
Type assainissement	-

## Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

## DPE/GES

### DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	30/01/2024
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	306
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .an)	10
Étiquette DPE	or type unknown

### GES

Classification GES	B
Classification DPE	E
DPE date référence conso	01/01/2023
DPE Cout Conso annuelle	1801
Étiquette GES	or type unknown

## PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Séjour	36.5 m <sup>2</sup>	-
Entrée	8.42 m <sup>2</sup>	-
Cuisine	9 m <sup>2</sup>	-
Salle de bains	4 m <sup>2</sup>	-
WC	0.7 m <sup>2</sup>	-
Chambre 1	12.5 m <sup>2</sup>	AVEC PLACARD
Chambre 2	11 m <sup>2</sup>	AVEC PLACARD
Balcon	6.5 m <sup>2</sup>	-
Chambre 3	12 m <sup>2</sup>	-
Cave	12.5 m <sup>2</sup>	-
Cuisine d'été	12 m <sup>2</sup>	-
Garage	47.5 m <sup>2</sup>	-

## DESCRIPTION

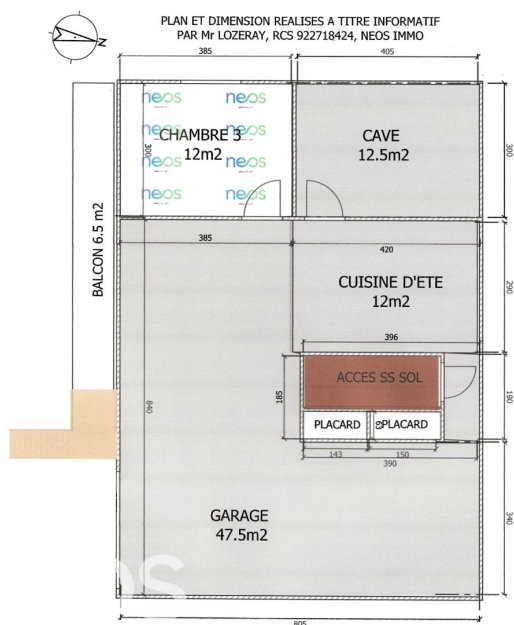
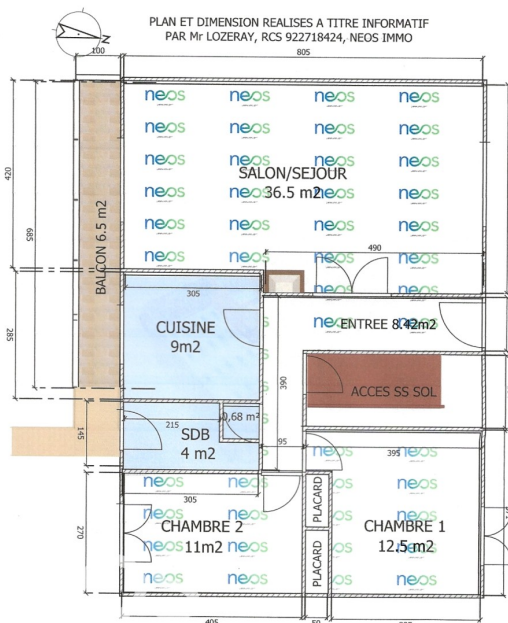
### MAISON SAINT DOULCHARD 82M<sup>2</sup> AVEC SOUS SOL

Idéalement située, sur la commune de Saint Doulchard, dans une impasse résidentielle calme et recherchée. Nous vous présentons une charmante maison datant de 1976, en très bon état. D'une surface complète de 81 m<sup>2</sup>, cette maison comprend 5 pièces spacieuses et lumineuses. Vous y trouverez 2 chambres et un bureau, idéales pour accueillir une famille qui pourra aménager un espace autonome ou une salle de jeux selon vos besoins. Le rez-de-chaussée de la maison offre un espace de vie convivial et fonctionnel. Vous découvrirez un séjour chaleureux et très lumineux, parfait pour s'y détendre au coin du feu, en famille ou entre amis. Un accès à la terrasse et au balcon le rendent très accessible. La cuisine fermée, entièrement équipée, vous permettra de préparer de délicieux repas dans un environnement agréable, tout en communiquant elle aussi au balcon. Le sous sol total dispose d'un bureau, d'une cave et d'une cuisine d'été, en plus d'un grand volume pouvant accueillir plusieurs véhicules. Le bien dispose, donc, d'un agréable balcon de 7 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours en plein air. De plus, une terrasse de 20 m<sup>2</sup> vous permettra d'organiser des repas en extérieur et de profiter pleinement de votre jardin privatif. L'accès au garage, depuis l'arrière de la maison se fait par une porte motorisée. Le terrain de 507 m<sup>2</sup> qui entoure la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Vous pourrez y créer un espace de détente, un potager ou encore installer une piscine pour profiter des joies de l'été. En termes de commodités, vous trouverez à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports en commun, facilitant ainsi votre quotidien. Cette maison est une véritable opportunité à ne pas manquer. Son très bon état général, son agencement fonctionnel et son emplacement privilégié en font un bien immobilier idéal pour une famille ou pour toute personne à la recherche d'un cadre de vie agréable. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison confortable au potentiel certain. Contactez votre mandataire Neos-immo, Mr LOZERAY NICOLAS (inscrit au RSAC de Bourges, n°922718424), au 0650752265 dès maintenant pour organiser une visite et découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien immobilier. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Selon l'article L.561.5 du Code Monétaire et Financier, pour l'organisation de la visite, la présentation d'une pièce d'identité vous sera demandée.

## PHOTO(S)







NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
 9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire contact@neos-immo.com  
 Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
 Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
 Garantie financière 120.000 € GALIAN