

Dossier #1869

Celles-sur-Belle
Yasmine Papot - 0603037238



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud	Gardien	Non
Nombre de pièces	7	Taxe foncière	1517 €
Nombre de chambres	4	Garage	Non
Surface	164 m²	Parking	Oui
Terrain	Oui (1295m²)	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (60m²)	Cheminée	Non
Cave	Oui (51m²)	Sous-sol	Non
Balcon	Non	Charge honoraires	Vendeur
Bien soumis à la copro	Non	Prix	183000 €
Nombre total de lots			
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Moyen
Ancienneté du Ravalement	> 20 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
Maison en pierre anciennement enduit. Aujourd'hui en partie en pierre apparentes.	

Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Non
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	-
Exposition de la pièce de vie	Sud
Observations	
Isolation de la toiture de 400mm Menuiseries extérieures en bois double vitrage 6mm, sauf celle de la salle de bain en double vitrage 16mm changée en 2023. Volets bois à repeindre et extérieure des menuiseries à repeindre.	

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Radiateurs à inertie
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Ballon électrique
Observations	
Radiateurs à fluide caloporteur avec programmeur changés en 2022. Sèche serviette dans la salle de bains	

Gestion de l'eau / Assainissement

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

Ventilation

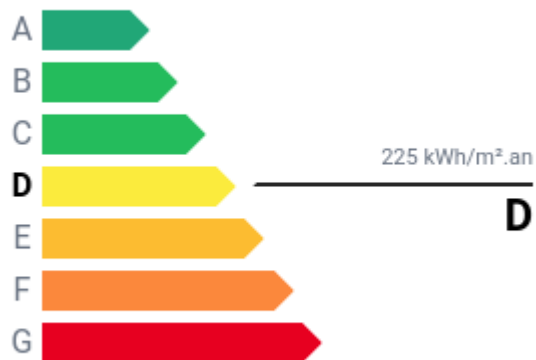
Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

DPE/GES

DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	23/11/2022
DPE (KWH/m².an)	225
GES (kg CO²/m²/an)	7

Logement très performant

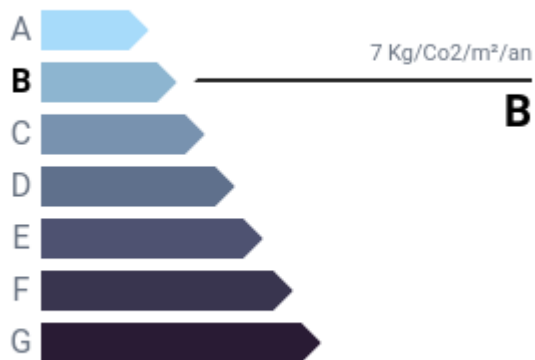


Logement extrêmement consommateur d'énergie

GES

Classification GES	B
Classification DPE	D
DPE date référence conso	01/01/2021
DPE Cout Conso annuelle	3204

Peu d'émissions de CO₂



Émissions de CO₂ très importantes

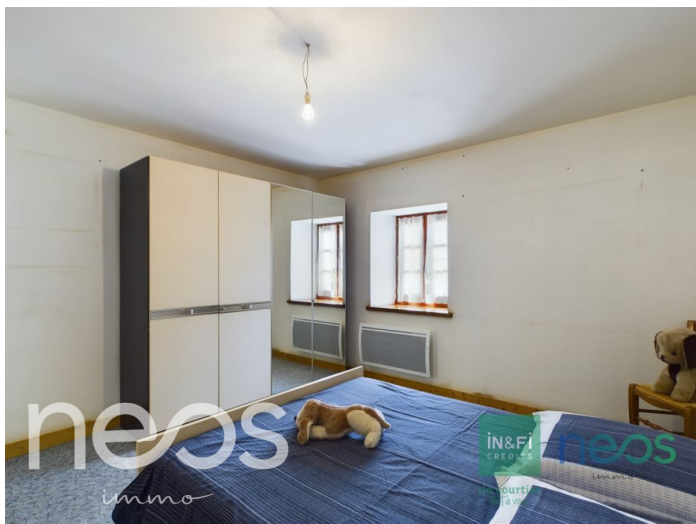
DESCRIPTION

MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ / PRIX DU SECTEUR - À SAISIR

Vous cherchez une grande maison familiale en pierre, habitable de suite, avec du potentiel et à un prix raisonnable ? Cette maison située à Verrines-sous-Celles (à 5 minutes de Celles-sur-Belle) est probablement l'opportunité que vous attendiez. **LES ATOUTS** : 4 grandes chambres d'environ 13 m² chacune Grand salon-séjour lumineux de 51 m² Cuisine dinatoire, aménagée et équipée Salle de bains avec baignoire + douche 2 WC Toiture refaite récemment Assainissement conforme Maison propre et habitable immédiatement Pas de garage, mais une dépendance à valoriser Jardin d'environ 1000 m², divisé entre une partie gravillonnée (idéale pour stationner ou recevoir) et une partie en herbe, en pente, à aménager selon vos envies **CE QU'IL FAUT SAVOIR (ET ACCEPTER À CE PRIX)** : Cette maison n'est pas neuve, mais elle est saine, solide et pleine de charme. À ce prix-là (183 000 €), il est normal qu'il y ait quelques travaux à prévoir : Rafrâichissement des peintures Volets/boiseries à poncer et repeindre Pignon de dépendance à reprendre (devis déjà réalisé) Aménagement du jardin à envisager Façade à enduire ou jointoyer si souhaité Menuiseries en double vitrage 6 mm : fonctionnelles mais perfectibles **POUR QUI ?** Pour ceux qui cherchent une vraie maison de famille, un beau volume, du caractère, et une valeur sûre à long terme. Elle est parfaitement habitable, et les travaux permettront de la mettre à votre goût et d'en faire un vrai petit bijou. À 183 000 €, c'est une opportunité rare sur le secteur. Pas pour ceux qui veulent du neuf sans effort, mais idéale pour ceux qui ont l'œil et savent reconnaître une bonne affaire.

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