

# Dossier #1906



MONTLUCON  
Laurent Hamon - 0684756096

## INFORMATIONS GENERALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	Bon état	Année de construction	1992
Orientation	Ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	8	Taxe foncière	3400 €
Nombre de chambres	6	Garage	Oui
Surface	225 m <sup>2</sup>	Parking	Oui
Terrain	Oui (943m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (20m <sup>2</sup> )	Cheminée	Oui
Cave	Oui (11.56m <sup>2</sup> )	Sous-sol	Oui
Balcon	Non	<b>Prix</b>	<b>264000 €</b>
Bien soumis à la copro	Non		
Nombre total de lots			
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 20 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures

### Isolation thermique

Fenêtres	PVC
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	Oui
Exposition de la pièce de vie	Ouest

### Gestion de l'eau / Assainissement

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

### Chauffage

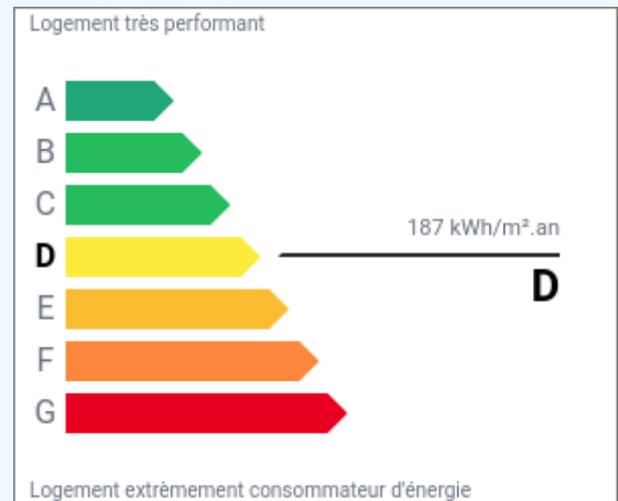
Énergie	Gaz naturel
Mode de chauffage	Chaudière
Radiateurs	A eau
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 20 ans
Eau chaude	Chaudière à gaz

### Ventilation

Ventilation naturelle	Sur les fenêtres
Traces d'humidité	Non

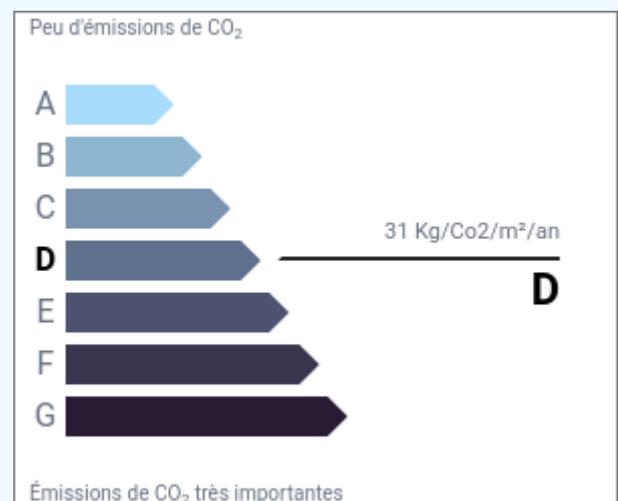
### DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	30/11/2020
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	187
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	31



### GES

Classification GES	D
Classification DPE	D
DPE date référence conso	15/08/2015
DPE Cout Conso annuelle	2554

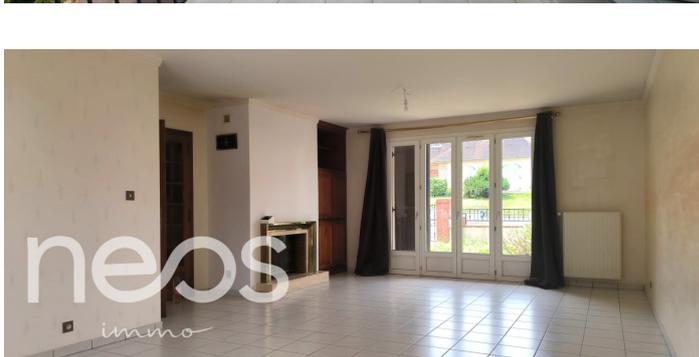


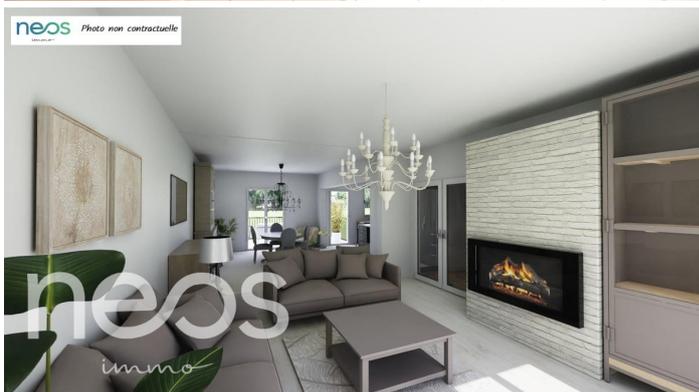
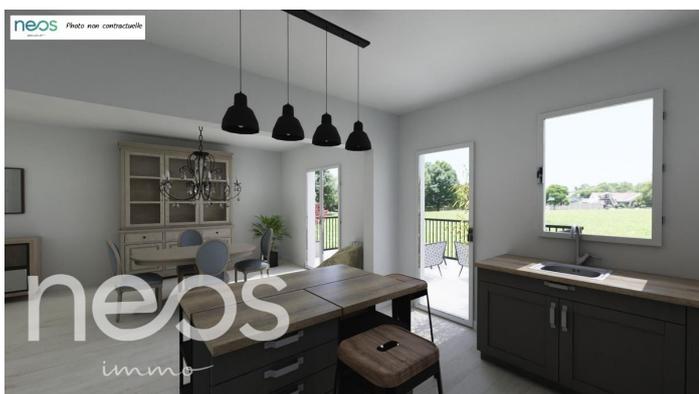
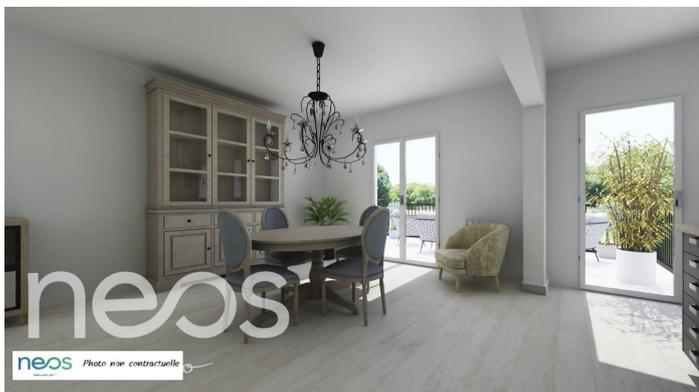
## DESCRIPTION

Villa 8 Pièces / 225m<sup>2</sup> / 5 chambres / sous-sol total / garage

Montluçon 03100 – ALLIER (03) – Quartier Les Isles - Buffon - Guineberts Belle demeure, pour cette Villa indépendante de 8 pièces, édifiée sur sous-sol total, sur un terrain paysagé et arboré de 943m<sup>2</sup>, offrant une vue panoramique sur la ville, sans vis-à-vis direct. Pour les amoureux d'espaces et d'agencements bien pensés, vous trouverez dans ces 225 m<sup>2</sup> habitables (285m<sup>2</sup> utiles, avec garage et combles inclus) : Au rez-de-chaussée : séjour lumineux, traversant Est/Ouest de 38m<sup>2</sup>, donnant sur une grande terrasse côté jardin, une cuisine indépendante et ouvrable sur le séjour. Sur ce même niveau vous avez 2 chambres, 1 salle de bains avec WC et 1 WC indépendant. Au 1er étage : pièce palière, 3 chambres, 1 salle de bains + 1 salle d'eau, 1 WC. Au sous-sol total : une pièce à vivre de 21m<sup>2</sup> avec accès indépendant par le jardin, une cuisine d'été, 1 cave à vin de 11.60m<sup>2</sup> et 1 double garage de 38m<sup>2</sup> (car port supplémentaire pour 2 voitures) Maison de 1992, modernisée avec baies vitrées et fenêtres en PVC double vitrage, DPE classée D, avec le charme de l'ancien : cheminée avec insert dans le séjour, poutres apparentes dans les pièces du 1er étage et le charme d'une toiture traditionnelle, 4 pans, en tuiles plates authentiques. Facile d'accès par transport en commun à 200 mètres bus, Gare SNCF Montluçon ville à 2.3kms Proximité maternelle et primaire, collège à 1km, IUT à 6 mn en vélo. A 2 minutes du centre commercial de la Rotonde (Intermarché, Lidl, Aldi, pharmacie) Venez découvrir cette villa « Coup de cœur » située au calme proche des rives du Cher et du Bois de la Brosse.

## PHOTOS





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](mailto: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