

Dossier #1961



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	6	Taxe foncière	1071 €
Nombre de chambres	4	Garage	Oui
Surface	130.18 m ²	Parking	Oui
Terrain	Oui (945m ²)	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (33m ²)	Cheminée	Non
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		Prix	349000 €
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 5 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
PORTAIL COULISSANT PILOTABLE EN ALU CARPORT ET GARAGE CHEMIN D'ACCES ET VASTE COUR EN PAVE DE GRANIT PISCINABLE	

Isolation thermique

Fenêtres	PVC
Vitrages	Double vitrage
Volets	Électriques
Isolation des circuits eau chaude	Oui
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Oui
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Sud
Observations	
FENETRES COULISSANTES EN ALU OUVRANTS ET FIXES EN PVC ISOLATION : TOITURE : LAINE DE ROCHE PROJETEE DE 45-60CM / INTERIEUR : 140MM ET PLACO / SOL : HOURDIS BETON ET POLYSTYRENE NOIR / VIDE SANITAIRE DE 160CM AVEC COUR ANGLAISE	

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Plancher chauffant
Radiateurs	Plafond chauffant
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Ballon électrique
Observations	
PAC AIR/AIR POUR SPLIT REVERSIBLE DU SALON PAC AIR/EAU POUR CHAUDIERE ET PLANCHER CHAUFFANT/REFRIGERANT THERMOSTAT WIFI	

Gestion de l'eau / Assainissement

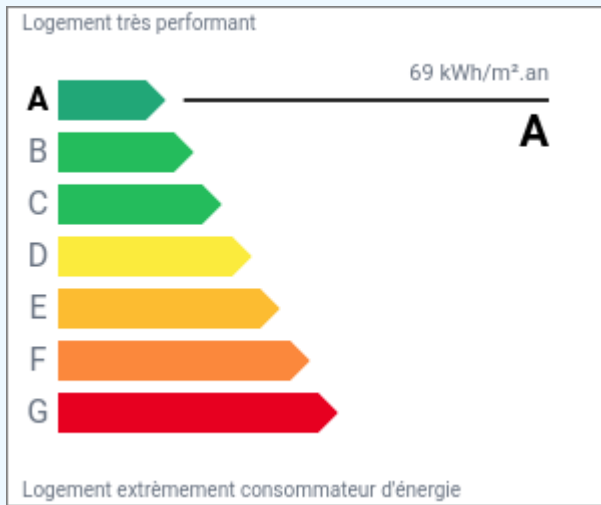
Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Oui
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	-
Observations	
ADOUCCISSEUR D'EAU TUYAUTERIE ET SANITAIRE DE MARQUE GROHE (AUBADE)	

Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	11/08/2024
DPE (KWH/m².an)	69
GES (kg CO²/m²/an)	2



GES

Classification GES	A
Classification DPE	A
DPE date référence conso	01/01/2021
DPE Cout Conso annuelle	-
Etiquette GES	Etiquette GES or type unknown

PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Séjour	40.92 m²	-
Cuisine	14.01 m²	AMENAGEE ET EQUIPEE : CUISINELLA
Cellier	6 m²	CHAUDIERE / ADOUCISSEUR /
WC	1.54 m²	ARRIVEE ET EVACUATION D'EAU
Dégagements	5.51 m²	-
Chambre 1	12.56 m²	-
Chambre 2	12.58 m²	-
Chambre 3	13.21 m²	SUITE PARENTALE / DRESSING ET
Salle d'eau	2.94 m²	SALLE D'EAU PRIVATIVE
Dressing	3.2 m²	AVEC FENETRE
Salle de bains	6.88 m²	-
Bureau	10.83 m²	AVEC FENETRE
Garage	20 m²	-
Place de parking extérieure	20 m²	PORTE SECTIONNABLE MOTORISEE
Place de parking extérieure	70 m²	CARPORT
Entrée	33 m²	COUR PAVEE
		PORCHE ET TERRASSE

DESCRIPTION

MAISON DE PLAIN PIED DE 130m² SAINT-DOULCHARD

SPACIEUSE, MODERNE ET SANS RIEN A Y PREVOIR!! Idéalement située, sur la commune de SAINT-DOULCHARD, dans une rue secondaire, calme et recherchée dans le secteur "Malitorne". Nous vous présentons cette maison de 2022, construite aux normes BBC avec goûts et fonctionnalité, dont une PAC (plancher chauffant/réfrigérant et split). Cette maison entièrement constituée de plain pieds, décorée avec beaucoup de soin et de sobriété, est mise en valeur par des équipements et des matériaux de qualité. Ses prestations soignées et contemporaines, seront idéales pour accueillir une famille qui pourra y poser ses affaires immédiatement en toute quiétude. D'une surface de 131m², cette maison comprend 6 pièces spacieuses et lumineuses. La qualité de ce bien se caractérise par un agencement bien pensé autour d'une vaste pièce à vivre de plus de 55m², très lumineuse et traversante avec de nombreux ouvrants. Elle est composée de l'entrée et d'un double séjour, disposant d'une baie vitrée donnant accès à la terrasse, exposée au sud et surplombant la cour pavée. Dans cet espace de vie gravite, également une cuisine ouverte très qualitative, entièrement équipée et aménagée avec un vaste plan de travail comprenant, notamment, un point de cuisson et sa hotte suspendue. Un accès au cellier est attenant à cette pièce de gourmet. Un wc complète cette zone de vie. D'autre part, un dégagement distribue l'espace "nuit". Il est composé de 3 chambres aux sols homogènes, toutes très claires et spacieuses. D'une grande suite parentale dotée, elle, d'un dressing et d'une salle d'eau privative. Au milieu de cet espace, une grande salle de bains, avec double vasque, un second wc et une baignoire, saura répondre aux besoins des enfants et des invités. Un terrain de 945m², entièrement clos et arboré entoure cette maison sans vis à vis. Il offrira une tranquillité d'esprit tant pour vous y détendre, que pour y laisser vos enfants y grandir et s'y épanouir. Un porche et une terrasse de 33m², vous offriront des moments de détente garantis. Un garage de 20m², avec porte sectionnelle motorisée et un carport de 20m² sauront satisfaire vos besoins de rangement et de stationnement. L'accès sur voie est garantie par un large portail motorisé avec interphone, au bout d'un chemin d'accès privatif de 232m². Ce dernier tout comme la vaste cour de plus de 70m², entièrement pavés, seront parfaits pour y accueillir les visiteurs et y recevoir plusieurs véhicules. En termes de commodités, vous trouverez à proximité immédiate des commerces et grandes surfaces, des écoles, des transports en commun et scolaires, ainsi qu'un accès facile aux grands axes et à la gare de Bourges (10 min) facilitant ainsi votre quotidien. A noter que la fibre est déployée ainsi que tous les réseaux, notamment le tout-à-l'égout. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison confortable au charme et atouts certains, qui saura vous séduire dès votre arrivée. 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 souhaitant sans attendre bénéficier d'un cadre de vie reposant et agréable. 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. 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)





