

# Dossier #1966



SAINT-DOULCHARD  
Nicolas Lozeray - 0650752265

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	2
État	A rénover	Année de construction	
Orientation	Sud	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	994 €
Nombre de chambres	2	Garage	Oui
Surface	75 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (737m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (5.58m <sup>2</sup> )	Cheminée	Oui
Balcon	Non	Sous-sol	Oui
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		<b>Prix</b>	<b>114500 €</b>
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	Quelques fissures

### Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Simple vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Non
Isolation des murs par l'intérieur	Non
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Non
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Sud

### Chauffage

Énergie	Fioul
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	En fonte
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Sans thermostat
Ancienneté de l'installation	> 20 ans
Eau chaude	Ne sait pas

### Gestion de l'eau / Assainissement

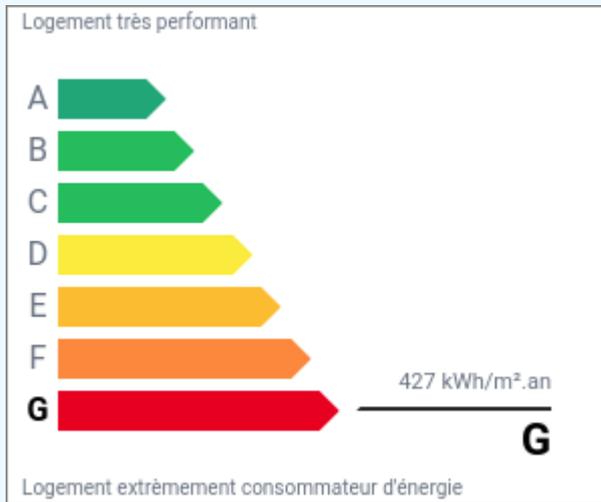
Récupération d'eau	-
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Non
Type assainissement	-

### Ventilation

Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Oui

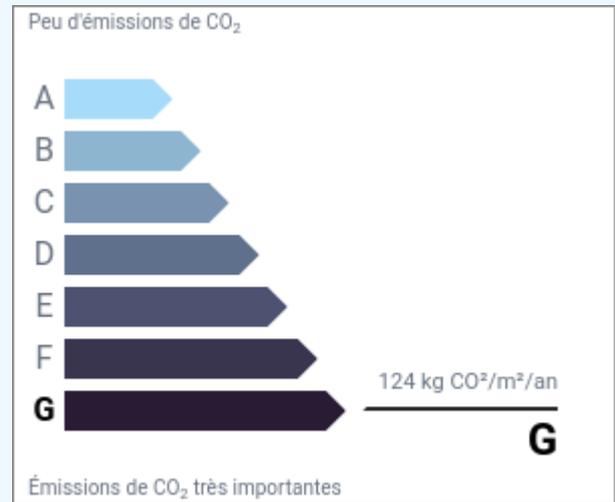
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	28/08/2023
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	427
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	124



## GES

Classification GES	G
Classification DPE	G
DPE date référence conso	01/01/2021
DPE Cout Conso annuelle	3130



## PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Entrée	4.65 m <sup>2</sup>	-
Salon	14.7 m <sup>2</sup>	-
Salle à manger	13.24 m <sup>2</sup>	-
Salle de bains	3.08 m <sup>2</sup>	-
Cuisine	8.55 m <sup>2</sup>	-
WC	1.79 m <sup>2</sup>	-
Chambre 1	11.55 m <sup>2</sup>	-
Chambre 2	13.45 m <sup>2</sup>	-
Palier	3.22 m <sup>2</sup>	-
Combles / Grenier	9.26 m <sup>2</sup>	2eme niveau
Combles / Grenier	3.94 m <sup>2</sup>	2eme niveau
Dégagements	1.71 m <sup>2</sup>	-
Combles / Grenier	19.87 m <sup>2</sup>	3eme niveau
Garage	24.69 m <sup>2</sup>	-
Sous-sol	20.28 m <sup>2</sup>	-
Véranda	5.58 m <sup>2</sup>	-

## DESCRIPTION

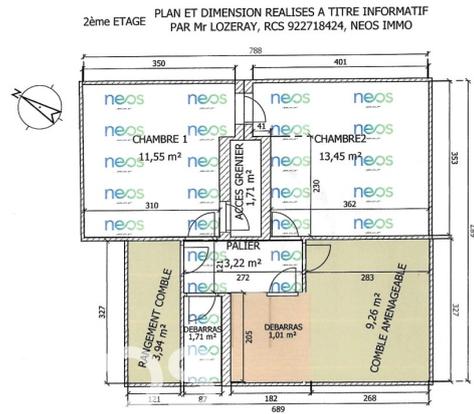
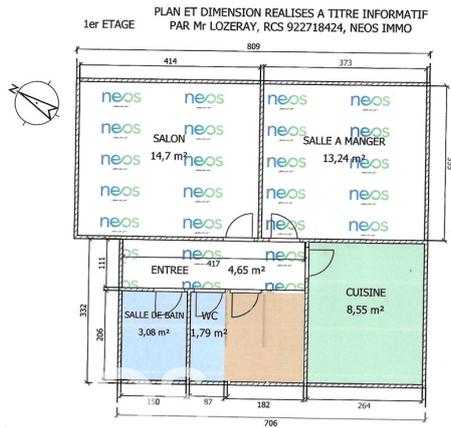
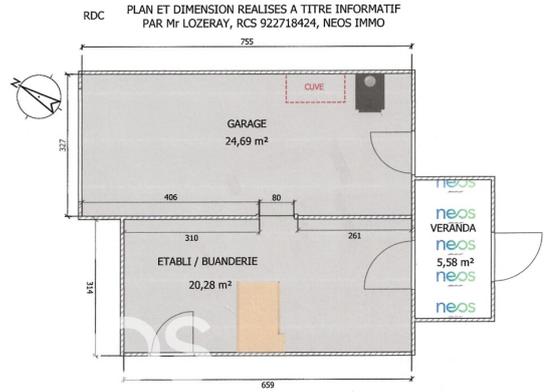
MAISON 75m<sup>2</sup> SAINT-DOULCHARD INVESTISSEMENT IDEAL

Située dans un quartier résidentiel calme, de la commune de SAINT-DOULCHARD, nous vous proposons cette maison traditionnelle. Elle offre un potentiel de rénovation intéressant, d'une surface de 75m<sup>2</sup>, elle est constituée de 4 niveaux aménageables. Cette maison bénéficie d'une luminosité naturelle agréable et d'une vue dégagée sur les environs. Construite sur un sous-sol total, comprenant un garage et un espace buanderie de 50m<sup>2</sup> environ, elle bénéficie d'une agréable véranda avec un accès direct au jardin, idéale pour les moments de détente en plein air. Son espace de vie débute par une entrée qui distribue toutes les pièces de ce niveau. A savoir un salon avec cheminée, séparé par une cloison, d'une salle à manger, tous les deux spacieux et lumineux, avec un beau parquet massif au sol. Une cuisine, une salle de bains et un wc complètent cet étage. Le 1er comprend, à l'arrivée d'un bel escalier avec fenêtre, à un palier qui dessert 2 grandes chambres communicante, l'une avec l'autre, par une porte. L'une d'elle bénéficie d'un accès par son dressing au grenier, qui lui aussi peut être aménagé en une troisième chambre. Deux débarras et deux greniers, pourraient satisfaire vos besoins en aménagement pour y créer une autre chambre, un autre sanitaire avec wc ou même d'éventuels besoins de rangements. Bien que nécessitant des travaux de rénovation, cette propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour créer un espace de vie à votre image. Le bien est implanté sur un terrain de 737 m<sup>2</sup>, offrant ainsi un bel espace extérieur pour profiter des beaux jours, sans vis à vis marqué. À proximité des commodités et des transports en commun, à mi chemin entre 2 groupements scolaires (Paradis et Verdins), cette propriété offre un cadre de vie pratique et confortable pour ses futurs occupants. Cette maison à rénover représente une opportunité à saisir pour les amateurs d'investissements locatifs et de projets de rénovation. 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 CPI9401202100000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
 Garantie financière 120.000 € GALIAN