

## Dossier #2058



Niort  
Yasmine Papot - 0603037238

### INFORMATIONS GENERALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud-ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	1277 €
Nombre de chambres	2	Garage	Oui
Surface	120 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Balcon	Non	Ascenseur	Non
Bien soumis à la copro	Oui	Cheminée	Oui
Nombre total de lots	18	Sous-sol	Non
Charges annuelles du bien	100€	<b>Prix</b>	<b>195000 €</b>
Procédure en cours	Non		

### INFORMATIONS TECHNIQUES

## Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 5 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	-
Observations	
Murs en pierres - 50cm Mur ossature bois - 32 cm Mur briques	

## Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques et électriques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
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-ouest
Observations	

Menuiseries en double vitrage bois et PVC Isolation quasi totale des murs périphériques en 100mm Isolation des rampants en 100mm Isolation du grenier en 400mm Isolation plancher intermédiaire en 150mm Volets roulants alu sur de nombreuses fenêtres Volets bois persiennes orientables dans 1 chambre Absence de volets sur le reste des ouvertures Consommation électrique annuelle réelle: 1474€

## Gestion de l'eau / Assainissement

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

## Chauffage

Énergie	Bois
Mode de chauffage	Poele à bois
Radiateurs	-
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	-
Ancienneté de l'installation	< 20 ans
Eau chaude	Ballon électrique
Observations	
Poêle à bûches Radiants électriques à inertie et à fluide caloporteur	

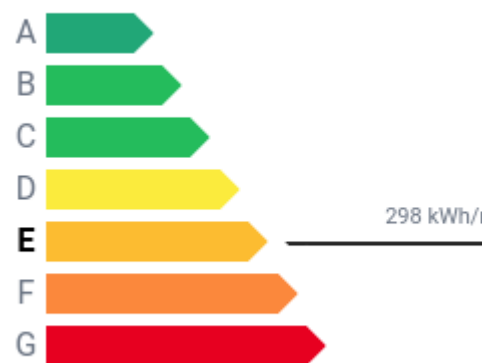
## Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non
Observations	
VMC simple flux	

## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	30/08/2024
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	298
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	9

### Logement très performant



### Logement extrêmement consommateur d'énergie

## GES

Classification GES	B
Classification DPE	E
DPE date référence conso	10/10/2021
DPE Cout Conso annuelle	-

### Peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



## DESCRIPTION

A VENDRE: Maison 4 pièces - garage à Niort

Imaginez vivre dans un lieu unique où chaque jour invite à la créativité et à la sérénité. Vous méritez ce cadre de vie atypique à La Roussille, où le calme de la Sèvre Niortaise se marie parfaitement avec la verdure sans entretien et les balades en barque ou en canoë. Cette maison de 120 m<sup>2</sup>, située dans une résidence majoritairement occupée par des artistes, est un véritable havre de paix. RDC : une entrée sur une pièce de vie spacieuse de 40 m<sup>2</sup>, avec une cuisine équipée et un séjour chaleureux agrémenté d'un poêle à bois, une salle d'eau avec WC, une arrière-cuisine et un garage attenant. Etage : une pièce palière/bureau de 18 m<sup>2</sup>, 2 chambres de 22 et 31 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC, parfaites pour des moments de repos ou de création. La copropriété, composée de 18 lots, (charges annuelles : 100€) vous permet d'accéder à un jardin privatif sur une île, avec potager et arbres fruitiers, un véritable écrin de verdure au bord de l'eau, idéal pour les amoureux de nature et d'inspiration. Une salle des fêtes privée au bord de la Sèvre Niortaise est également à disposition pour vos événements. Ne laissez pas cette maison unique vous échapper ! Ce bien rare est l'occasion parfaite de vivre en harmonie avec la nature tout en restant à proximité de toutes les commodités et de Niort. Contactez-moi dès maintenant pour organiser une visite et découvrir cette pépète au cœur de La Roussille.

## 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