

# Dossier #2275



Sainte-Florence  
Emilie Boutoule - 0620417844

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	2
État	Bon état	Année de construction	
Orientation		Gardien	Non
Nombre de pièces	7	Taxe foncière	412 €
Nombre de chambres	4	Garage	Non
Surface	322 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (3165m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (50m <sup>2</sup> )	Cheminée	Oui
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		<b>Prix</b>	<b>450000 €</b>
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Moyen
Ancienneté du Ravalement	-
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Quelques fissures

### Isolation thermique

Fenêtres	PVC
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	-
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	-

### Chauffage

Énergie	Bois
Mode de chauffage	Chaudière
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Ballon électrique

### Observations

Mis en place en 2022 : Ballon thermodynamique, chaudière à granulé et radiateurs.

### Gestion de l'eau / Assainissement

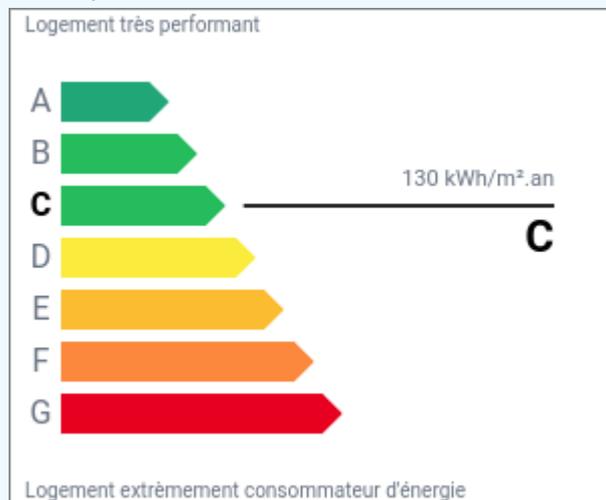
Récupération d'eau	-
Réducteur débit d'eau sur robinet	Oui
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	-

### Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

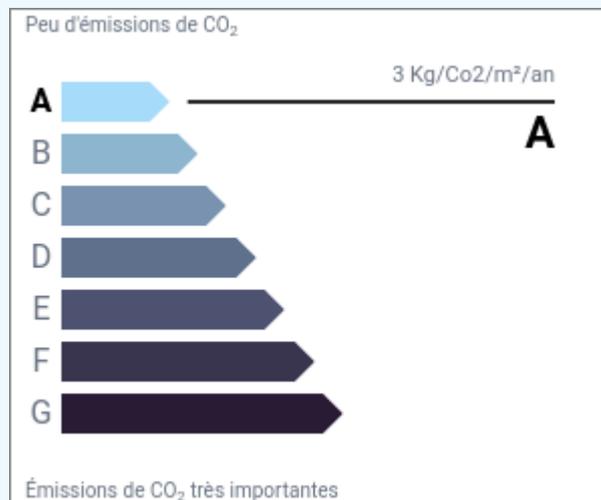
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	10/05/2023
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	130
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	3



## GES

Classification GES	A
Classification DPE	C
DPE date référence conso	01/07/2021
DPE Cout Conso annuelle	-



## PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Entrée	14.67 m <sup>2</sup>	Porte d'entrée sur mesure
Salon	34.03 m <sup>2</sup>	-
Salle à manger	37.03 m <sup>2</sup>	-
Cuisine	34 m <sup>2</sup>	-
Cellier	3.57 m <sup>2</sup>	-
WC	1.73 m <sup>2</sup>	-
Chambre 1	29.79 m <sup>2</sup>	Total 41.93 dont dressing, SDB et WC
Dressing	4.25 m <sup>2</sup>	-
Salle de bains	6.17 m <sup>2</sup>	-
WC	1.72 m <sup>2</sup>	-
Bureau	9.01 m <sup>2</sup>	-
Chambre 2	33.77 m <sup>2</sup>	Total 41.71 dont SDB et WC
Salle de bains	6.33 m <sup>2</sup>	-
WC	1.61 m <sup>2</sup>	-
Palier	3.73 m <sup>2</sup>	-
Chambre 3	35.42 m <sup>2</sup>	Total 40.92 dont SDE et WC
Salle d'eau	3.87 m <sup>2</sup>	-
WC	1.63 m <sup>2</sup>	-
Palier	13.12 m <sup>2</sup>	-
Dégagements	7.12 m <sup>2</sup>	-
Chambre 4	34.69 m <sup>2</sup>	Total 39.36 m <sup>2</sup> dont SDE et WC
Salle d'eau	3.1 m <sup>2</sup>	-
WC	1.57 m <sup>2</sup>	-
Garage	33.35 m <sup>2</sup>	petit garage avec cloison
Garage	8.18 m <sup>2</sup>	local poubelle
Garage	21.28 m <sup>2</sup>	-
Garage	28.65 m <sup>2</sup>	+ mezzanine
Garage	57.84 m <sup>2</sup>	Chaudière à granulés

## DESCRIPTION

### Maison de caractère 7 pièces

Maison de caractère rénovée avec goût Découvrez cette maison de caractère alliant authenticité et modernité de plus de 300 m<sup>2</sup> habitables, entièrement rénovée avec soin et équipée pour allier confort et charme d'antan. Points forts : Rénovation récente avec des équipements de qualité : ballon thermodynamique, radiateurs et chaudière à granulés de moins de 3 ans. Dépendances attenantes offrant de nombreuses possibilités d'exploitation. Extérieur sans vis-à-vis : terrasse couverte, piscine et jardin arboré de fruitiers. Composition : Rez-de-chaussée : Entrée accueillante avec escalier en pierre. Salon lumineux et salle à manger spacieuse. Cellier pratique et WC indépendant. Premier étage : Deux ailes distinctes, chacune proposant une suite de 40 m<sup>2</sup> avec salle de bains, WC indépendant et dressing pour l'une des deux. Deuxième étage : Deux autres ailes, chacune comprenant une grande chambre de 40 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative et WC indépendant. Extérieurs : Terrasse d'été couverte, idéale pour vos moments de détente. Piscine sans vis-à-vis. Jardin arboré de fruitiers et espace grillagé pour un poulailler. Le tout sur une parcelle de plus de 3000 m<sup>2</sup> qui saura séduire les amoureux de grands espaces et de tranquillité. Une maison prête à accueillir vos projets de vie ou à exploiter en gîte en vous offrant un cadre de vie exceptionnel. Ne manquez pas cette opportunité?! Contactez-moi vite pour effectuer une visite !

### 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](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