

Dossier #2287



FUSSY
Nicolas Lozeray - 0650752265

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud-ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	6	Taxe foncière	1400 €
Nombre de chambres	4	Garage	Oui
Surface	195 m ²	Parking	Non
Terrain	Oui (807m ²)	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (70m ²)	Cheminée	Non
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		Prix	549000 €
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	
VIDE SANITAIRE GRANDE HAUTEUR ACCESSIBLE PAR "COUR ANGLAISE"	

Isolation thermique

Fenêtres	Alu
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	Non
Exposition de la pièce de vie	Sud-ouest
Observations	
BAIE COULISSANTE A GALANDAGE TOTAL	

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Plancher chauffant
Radiateurs	Plancher chauffant à eau
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Ballon électrique
Observations	
CHAUDIERE ELECTRIQUE	

Gestion de l'eau / Assainissement

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

Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non
Observations	
VMC DOUBLE FLUX	

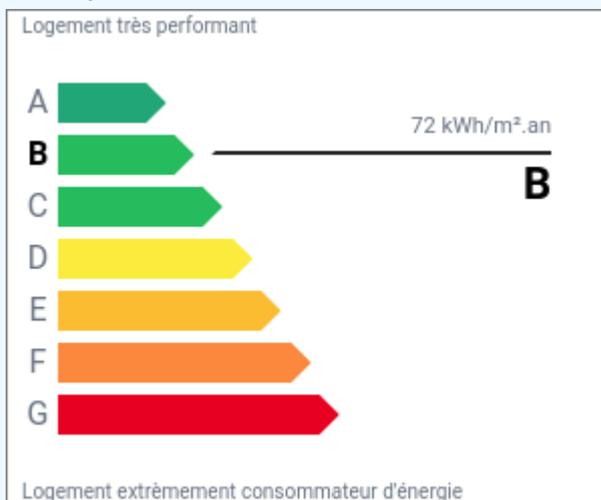
DPE/GES

DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	01/02/2024
DPE (KWH/m².an)	72
GES (kg CO²/m²/an)	2

GES

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



PIÈCES

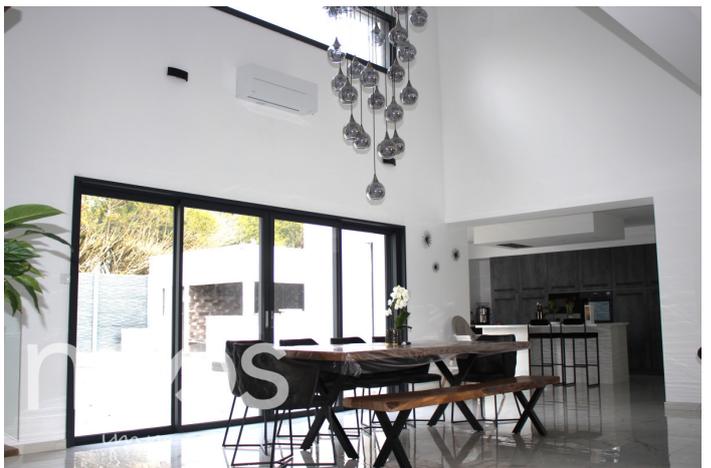
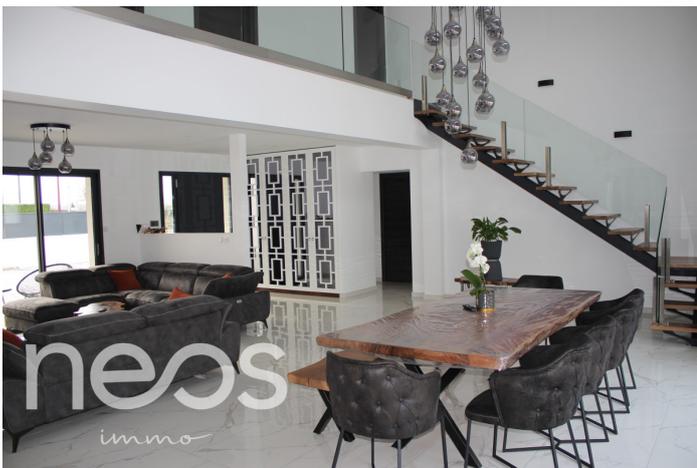
Pièce	Surface	Commentaire
Séjour	63.4 m ²	-
Cuisine	24.15 m ²	-
Chambre 1	11.1 m ²	RDC
Chambre 2	25.75 m ²	RDC, SUITE : SALLE D'EAU 4.09m ² , DRESSING 10.11m ²
Buanderie	9.49 m ²	-
Cellier	9.91 m ²	-
Chambre 3	14.14 m ²	1ER
Chambre 4	14.45 m ²	1ER
Salle de bains	7.07 m ²	-
Palier	6.92 m ²	-
Dégagements	6.92 m ²	-
Garage	35 m ²	-
Piscine	102 m ²	TERRASSE : 70m ² , PISCINE 8x4 : 32m ² POOL HOUSE, BAR ET DOUCHE EXTERIEURE
Piscine	20 m ²	x4
Place de parking extérieure	-	

DESCRIPTION

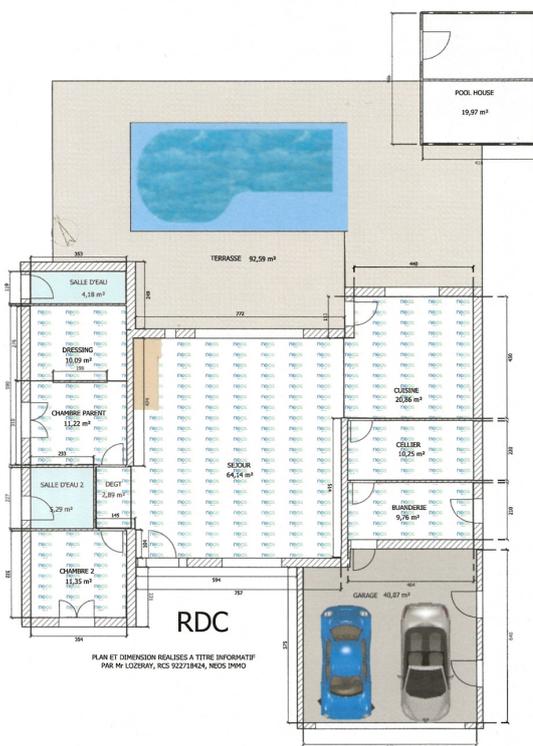
MAISON CONTEMPORAINE 195m² FUSSY

MAISON D'ARCHITECTE SPACIEUSE ET MODERNE!! Idéalement située, sur la commune de FUSSY, dans une rue en impasse, calme et à proximité immédiate de la ville de BOURGES (5min). Nous vous présentons cette maison de 195m², construite en 2023 avec goûts, raffinement et fonctionnalité. Elle bénéficie de normes BBC (RE-2020), notamment une PAC distribuant un plancher chauffant/réfrigérant. Ses prestations haut de gamme et contemporaines, qui sont mises en valeur par des équipements et des matériaux de qualité, seront idéales pour accueillir une famille soucieuse de s'y installer en toute quiétude. Cette ravissante demeure de 6 pièces, décorée avec beaucoup de soin et de sobriété, est habilement aménagée autour d'une vaste pièce à vivre lumineuse et traversante, qui sous une hauteur cathédrale distribue tout un rdc entièrement autonome. Il comprend d'une part, une cuisine de haut standing ouverte, entièrement équipée et aménagée, communiquant avec un cellier et une buanderie, disposant d'un accès à l'extérieur et au garage double avec porte sectionnelle motorisée. D'autre part vous disposerez d'un espace nuit composé d'une splendide suite parentale, dotée d'un très grand dressing et d'une salle d'eau privative. Mais aussi, d'une autre chambre et d'une salle d'eau familiale avec wc. En prolongement de l'entrée se trouve un bel escalier suspendu, qui conduit en toute sécurité à l'étage sur un palier, où 2 belles chambres lumineuses avec placard se trouvent de chaque côté d'une salle de bains avec wc. En empruntant depuis le séjour, une baie coulissante (à galandage), vous aurez accès de plain pied à une immense terrasse de plus de 70m². Sur celle-ci se trouve une magnifique piscine avec plage immergée et escalier, chauffée et sécurisée, par un volet isolant et une alarme de chute. Une pool house comprenant le local technique et un bar couvert, ainsi qu'une terrasse encastrée complètent cet espace de détente et de convivialité. Le tout sur un terrain clos de 807m² entourant la maison, offrira une tranquillité d'esprit tant pour vous y détendre, que pour y laisser vos enfants y grandir et s'y épanouir. Pour finir, un porche et une autre terrasse permettent d'accueillir les visiteurs tout en étant abrité. L'accès sur voie est garanti par un large portail motorisé avec interphone. En termes de commodités, vous trouverez à proximité 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. 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)



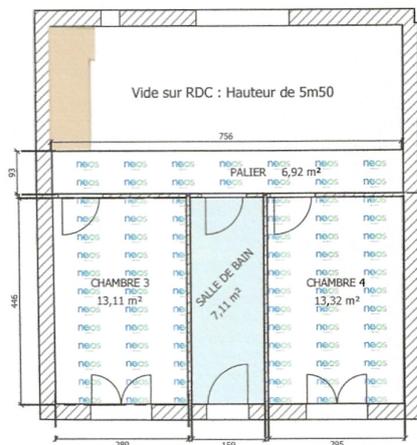






1er ETAGE

PLAN ET DIMENSION REALISES A TITRE INFORMATIF
PAR Mr LOZERAY, RCS 922718424, NEOS IMMO



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