

## Dossier #2316



Le Pian-sur-Garonne  
Frédéric DUPRAT - 0775820542

### INFORMATIONS GENERALES

Catégorie du bien	Neuf	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	485 €
Nombre de chambres	3	Garage	Oui
Surface	96 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Balcon	Non	Ascenseur	Non
Bien soumis à la copro	Non	Cheminée	Non
Nombre total de lots		Sous-sol	Non
Charges annuelles du bien €		Charge honoraires	Vendeur
Procédure en cours	Non	<b>Prix</b>	<b>250000 €</b>



## Extérieur

Matériau de Construction	Briques
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 20 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures

## Isolation thermique

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

## Gestion de l'eau / Assainissement

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

## Chauffage

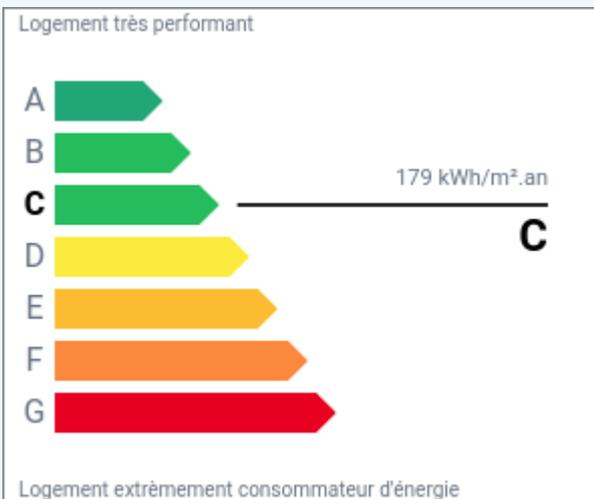
Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Poele à bois
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	Ne sait pas
Eau chaude	Ballon électrique

## Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

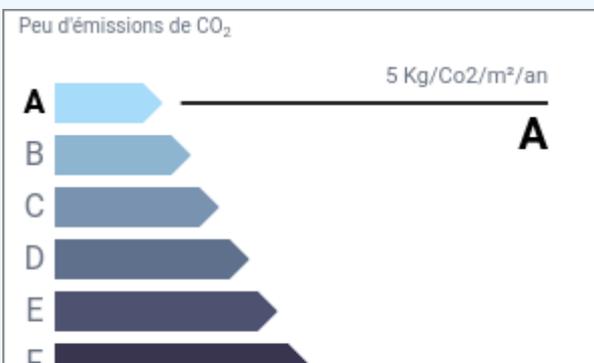
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	13/12/2022
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	179
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	5



## GES

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



## DESCRIPTION

À vendre maison plain-pied 3 chambres

Charmante maison de plain-pied construite en 2004, de 96 m<sup>2</sup> habitables, située au Pian-sur-Garonne. Elle offre 3 chambres, une salle de bains, une cuisine ouverte sur un salon lumineux, ainsi qu'un cellier pratique. Le terrain piscinable, arboré, et clôturé de 1 200 m<sup>2</sup> dispose de deux entrées distinctes, de deux terrasses accessibles depuis le salon, et d'un garage non attenant de 18 m<sup>2</sup>. Lt la maison est équipée d'un poêle à bois pour un confort optimal . Idéalement située, cette maison se trouve à proximité des commodités locales. L'École Primaire du Pian-sur-Garonne est facilement accessible pour les familles avec enfants ainsi que le collège à 500 m à pied. Ne manquez pas cette opportunité de vivre dans un environnement paisible tout en étant à 5 minutes Langon, 30 minutes de Bordeaux. . . What else !?  
Frédéric 0775820542

## 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  
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