

Dossier #2319

SAINT-DOULCHARD
Nicolas Lozeray - 0650752265



INFORMATIONS GÉNÉRALES

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	9	Taxe foncière	2152 €
Nombre de chambres	6	Garage	Oui
Surface	190 m²	Parking	Non
Terrain	Oui (2511m²)	Ascenseur	Non
Balcon	Oui	Cheminée	Non
Bien soumis à la copro	Non	Sous-sol	Non
Nombre total de lots		Charge honoraires	Acquéreur
Charges annuelles du bien €		Prix hors honoraires	380,000.00€
Procédure en cours	Non	Honoraires TTC à la charge de l'acquéreur (3.95%)	15,000.00€
		Prix	395000 €

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Briques
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	Ne sait pas
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
Briques sur Parpaings.	

Isolation thermique

Fenêtres	Alu
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques et 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	Oui
Exposition de la pièce de vie	Sud-ouest
Observations	
Fenêtre alu bi-ton blanc intérieur et anthracite extérieur, équipées de système oscillobattants. Volets roulants électriques pilotable par télécommandes et smartphone. Volets battants bois en doublons. Isolation périphérique par PP et sur dalle plafond par projection de laine de roche.	

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	Ne sait pas
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Sans thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Ballon électrique
Observations	
Radiateurs à inertie sèche (Rdc) et fluide (étage)	

Gestion de l'eau / Assainissement

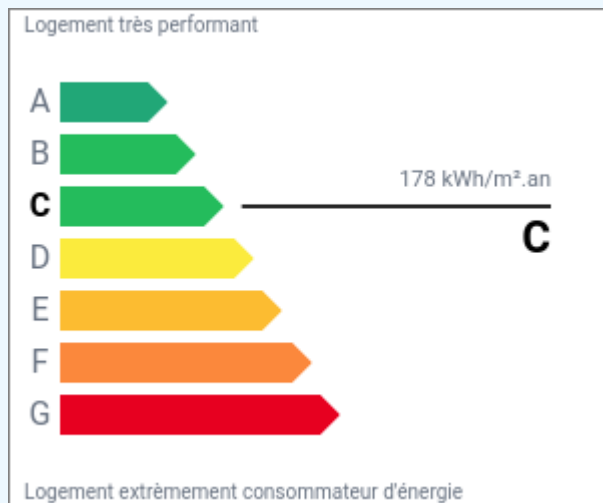
Récupération d'eau	Oui
Réducteur débit d'eau sur robinet	Oui
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	-
Observations	
Puits dans le jardin (6m de prof) avec récupération des pluviales. Prise à proximité pour y équiper une pompe.	

Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

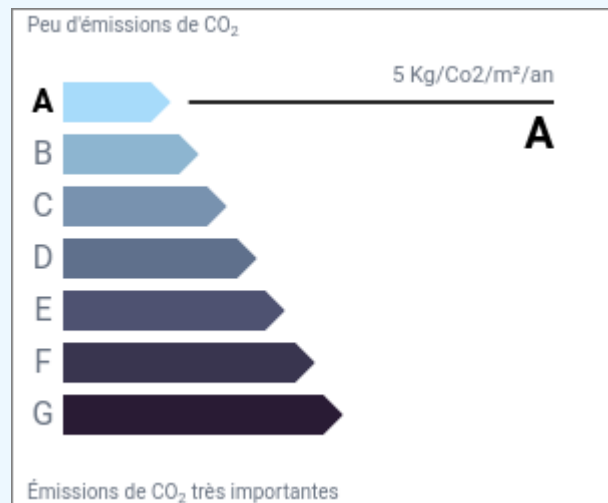
DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	16/01/2025
DPE (KWH/m².an)	178
GES (kg CO ₂ /m²/an)	5



GES

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



PIÈCES

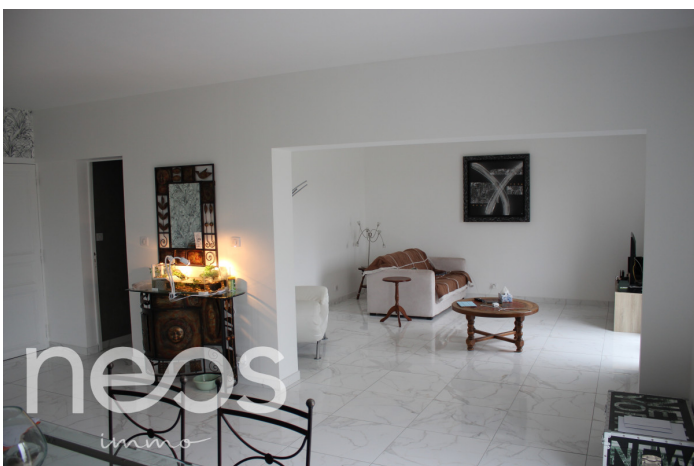
Pièce	Surface	Commentaire
Salon	44.3 m ²	1er étage
Cuisine	11.43 m ²	1er étage
Chambre 1	11.13 m ²	1er étage
Chambre 2	10.7 m ²	1er étage
Chambre 3	11.13 m ²	1er étage
Chambre 4	14.13 m ²	1er étage, équipé d'un dressing type penderie
Salle d'eau	4.83 m ²	1er étage
WC	1.24 m ²	1er étage
Dégagements	6.85 m ²	1er étage
Entrée	8.04 m ²	Rdc
Chambre 5	15.95 m ²	Rdc
Chambre 6	18.69 m ²	Rdc
Bureau	7.39 m ²	Rdc
WC	1.48 m ²	Rdc
Salle de bains	11.18 m ²	Rdc
Dégagements	5.05 m ²	Rdc
Dégagements	1.82 m ²	Rdc, couloir escalier
Garage	50 m ²	Rdc
Palier	16.59 m ²	extérieur, Balcon
Garage	78.05 m ²	extérieur, hangar double
Mezzanine	14.85 m ²	extérieur, aménagement probable au dessus du hangar

DESCRIPTION

MAISON SUR SOUS SOL 9 PIECES 190m² SAINT-DOULCHARD

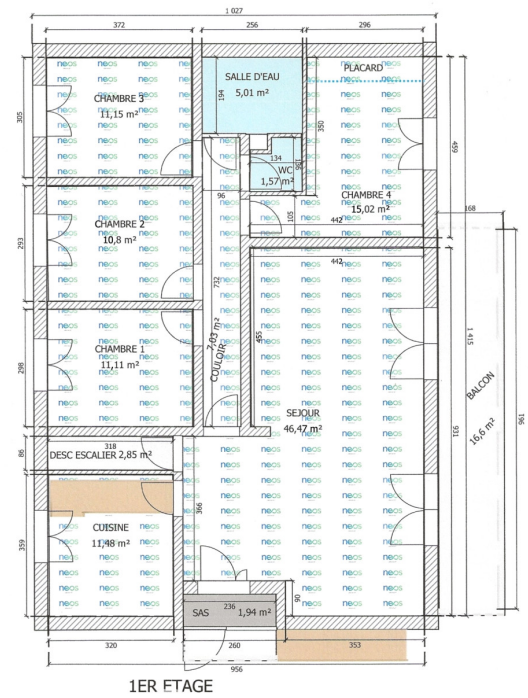
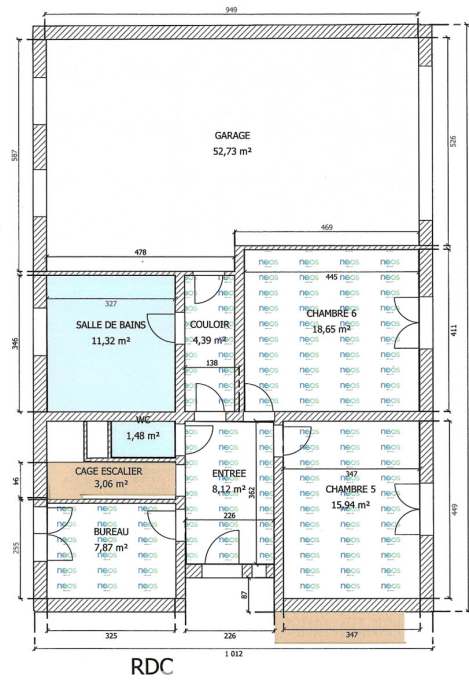
MAISON SUR 2 NIVEAUX AUTONOMES SPACIEUSE ET "CLEFS EN MAIN"!! Idéalement située dans le secteur du "Bourg", sur la commune de SAINT-DOULCHARD, dans une rue calme et à proximité de l'hôpital Guillaume de Varye. Nous vous présentons cette maison de 190m², rénovée entièrement avec goûts, raffinement et fonctionnalité. Elle bénéficie de prestations haut de gamme et contemporaines, qui sont mises en valeur du sol au plafond, par des équipements et des matériaux de qualité. Ce qui la rend idéale pour accueillir une famille soucieuse de s'y installer confortablement en toute quiétude. Cette ravissante demeure de 9 pièces, décorée avec beaucoup de soins et de sobriété, est bien organisée sur 2 niveaux distincts : tout d'abord l'étage, accessible par un escalier extérieur qui par un sas d'entrée, mène à une vaste pièce à vivre claire et lumineuse, dotée d'un grand balcon filant. D'une part une cuisine fermée, soigneusement pensée, entièrement aménagée et équipée de tout l'électroménager nécessaire à tout marmiton. Et d'autre part un couloir, conduit à un espace nuit composé de 4 agréables chambres, ayant chacune sa propre décoration. La plus grandes d'entre elles bénéficie d'un grand dressing. Une grande salle d'eau avec paroi et vasque, ainsi qu'un wc séparé, se trouvent au milieu de cet espace. Puis sur un niveau de plain pied, accessible par sa propre porte d'entrée extérieure. Mais aussi par un garage double avec porte sectionnelle motorisée, qui est entièrement carrelé et isolé, permettant ainsi toute transformation au gré des besoins. Vous y trouverez, surtout, 2 belles chambres spacieuses et décorées sobrement, mais aussi, un bureau qui grâce à une porte fenêtre donne accès au jardin. Pour compléter ce niveau, un wc séparé et une grande salle de bains avec baignoire d'angle, vasque et dressing vous épargneront d'emprunter l'escalier intérieur. Le tout sur un immense terrain de 2511m² entourant la maison, entièrement clos et divisible pour réaliser, éventuellement, un autre projet immobilier en parallèle. Cet espace offrira une tranquillité d'esprit tant pour vous y détendre, que pour laisser vos enfants y grandir et s'y épanouir au milieu de nombreux arbres fruitiers. Pour finir, un grand hangar de 78m², où un aménagement est possible sous son toit, permet d'y garer une multitude de véhicules. L'accès sur voie est garantie par un large portail motorisé. En termes de commodités, vous trouverez aussi à proximité les commerces du centre, des écoles, des équipements sportifs, 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, ainsi que le tout à l'égout. La domotique installée vous facilitera elle aussi chaque journée. 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)









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