

# Dossier #2350



33750 Nérigean  
Frédéric DUPRAT - 0775820542

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	A rafraîchir	Année de construction	
Orientation	Est	Gardien	Non
Nombre de pièces	10	Taxe foncière	2400 €
Nombre de chambres	5	Garage	Oui
Surface	280 m <sup>2</sup>	Parking	Oui
Terrain	Oui (4004m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (50m <sup>2</sup> )	Cheminée	Oui
Cave	Oui (8m <sup>2</sup> )	Sous-sol	Non
Balcon	Oui	Charge honoraires	Vendeur
Bien soumis à la copro	Non	<b>Prix</b>	<b>399000 €</b>
Nombre total de lots			
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

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

### Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Ne sait pas
Isolation de la toiture	Ne sait pas
Présence de végétation protectrice à proximité	-
Exposition de la pièce de vie	Ouest

### Chauffage

Énergie	GPL (gaz de pétrole liquéfié)
Mode de chauffage	Chaudière
Radiateurs	En fonte
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Ne sait pas
Ancienneté de l'installation	< 20 ans
Eau chaude	Ballon électrique

### Gestion de l'eau / Assainissement

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

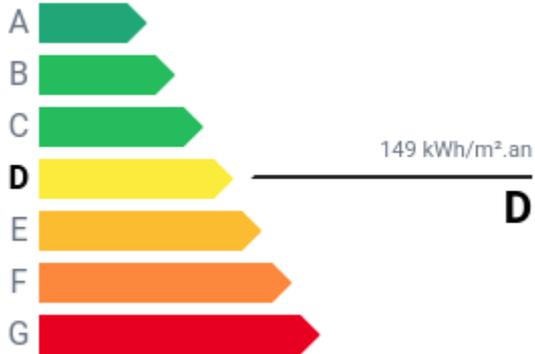
### Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Ne sait pas

## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	26/04/2024
DPE (KWh/m <sup>2</sup> .an)	149
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	32

Logement très performant

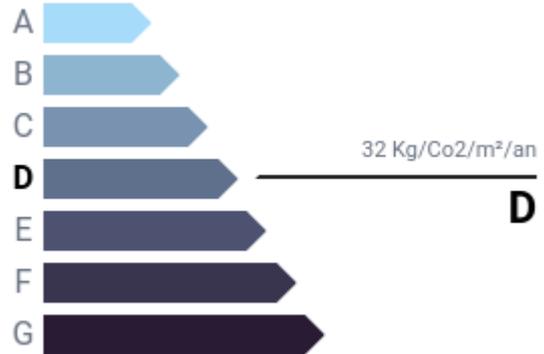


Logement extrêmement consommateur d'énergie

## GES

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

Peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

## DESCRIPTION

Villa à Nérigean : 280 m<sup>2</sup> habitables, terrain 4000 m<sup>2</sup>

Magnifique villa des années 70, édifée sur un terrain bucolique, à l'abri des regards . . . Bien entendu ce havre de paix, inhabité depuis quelques années, aura besoin d'un projet bien pensé afin de trouver un second souffle . . . Qui réveillera la belle endormie !? À 22 minutes de Bordeaux, 10 minutes de Libourne. Frédéric 0775820542

## 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