

# Dossier #2408



La Réole  
Frédéric DUPRAT - 0775820542

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

|                             |                           |                       |                 |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|
| Catégorie du bien           | Ancien                    | Meublé                | Non             |
| Type du bien                | Maison                    | Etage                 |                 |
| État                        | Bon état                  | Année de construction |                 |
| Orientation                 | Sud                       | Gardien               | Non             |
| Nombre de pièces            | 3                         | Taxe foncière         | 565 €           |
| Nombre de chambres          | 2                         | Garage                | Oui             |
| Surface                     | 75 m <sup>2</sup>         | Parking               | Non             |
| Terrain                     | Oui (2584m <sup>2</sup> ) | Ascenseur             | Non             |
| Terrasse                    | Oui (30m <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>179000 €</b> |
| 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             | Aucunes fissures |

### Isolation thermique

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

### Chauffage

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Énergie                      | Electrique            |
| Mode de chauffage            | Radiateurs            |
| Radiateurs                   | Convecteur électrique |
| Isolation par l'extérieur    | Non                   |
| Thermostat                   | Avec thermostat       |
| Ancienneté de l'installation | < 10 ans              |
| Eau chaude                   | Ballon électrique     |

### Gestion de l'eau / Assainissement

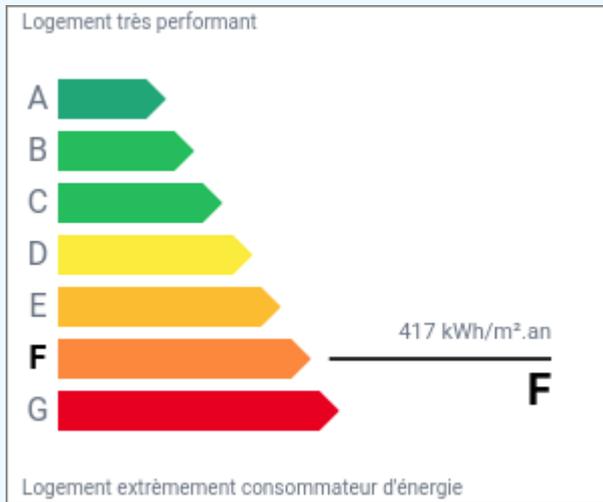
|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Récupération d'eau                | Non            |
| Réducteur débit d'eau sur robinet | Oui            |
| Chasse d'eau double débit         | Oui            |
| Type assainissement    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

### Ventilation

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Ventilation naturelle | Mécanique |
| Traces d'humidité     | Non       |

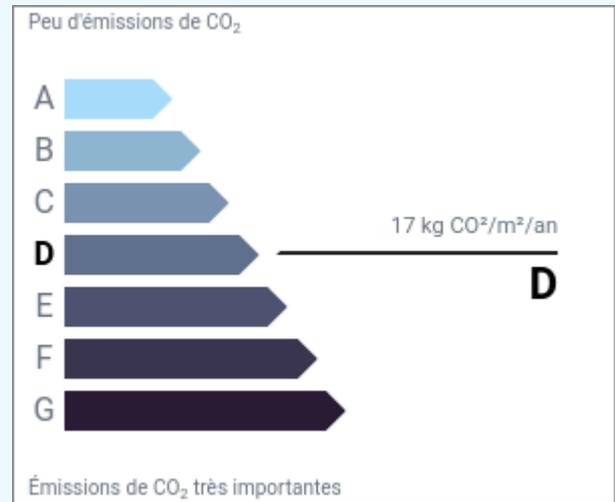
## DPE

|  |            |
|--|------------|
| Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?           | Oui        |
| Date de réalisation du DPE                   | 11/03/2025 |
| DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)                 | 417        |
| GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an) | 17         |



## GES

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



## DESCRIPTION

Un petit coin de Paradis . . .

Sur les hauteurs de La Réole, en position dominante pour cette charmante maison en briques, de 75 m<sup>2</sup> habitables de plain pied, et son garage attenant de 22 m<sup>2</sup>. Actuellement ce nid douillet propose : Une entrée, une cuisine équipée/aménagée ouverte sur un séjour lumineux, un WC, une salle d'eau, deux chambres, deux terrasses ( Est et Ouest), sur un terrain sans vis-à-vis de 2500 m<sup>2</sup>, arbres fruitiers, source, et une vue magnifique sur la vallée de la garonne . . .

## 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 CPI9401202100000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN