

# Dossier #1743



SAINT-DOULCHARD  
Nicolas Lozeray - 0650752265

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud-est	Gardien	Non
Nombre de pièces	5	Taxe foncière	1748 €
Nombre de chambres	3	Garage	Oui
Surface	139 m <sup>2</sup>	Parking	Oui
Terrain	Oui (2126m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (54m <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>287000 €</b>
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	Ne sait pas
Isolation par l'extérieur	Ne sait pas
Aspect visuel	Aucunes fissures

### Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Simple vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Ne sait pas
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-est

### Chauffage

Énergie	Fioul
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	En fonte
Isolation par l'extérieur	Ne sait pas
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 10 ans
Eau chaude	Ne sait pas

### Gestion de l'eau / Assainissement

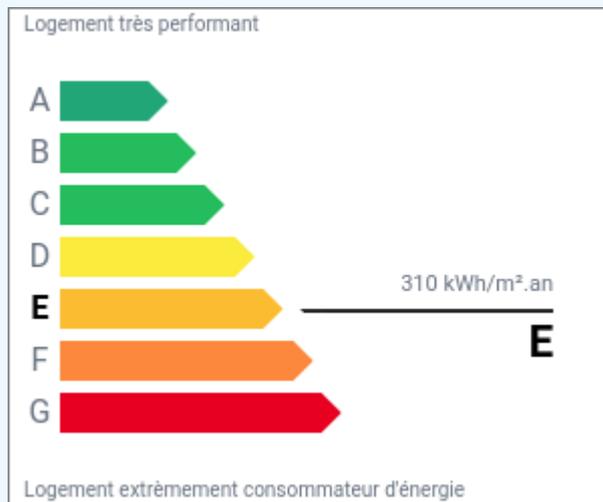
Récupération d'eau	Oui
Réducteur débit d'eau sur robinet	Oui
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	-

### Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

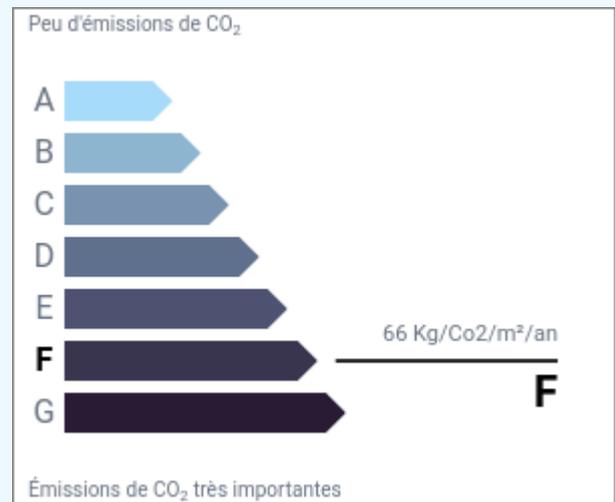
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	19/06/2018
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	310
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	66



## GES

Classification GES	F
Classification DPE	E
DPE date référence conso	01/01/2015
DPE Cout Conso annuelle	2635



## PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Entrée	10 m <sup>2</sup>	-
Cuisine	19 m <sup>2</sup>	-
Salon	49 m <sup>2</sup>	-
WC	1 m <sup>2</sup>	-
Entrée	2 m <sup>2</sup>	-
Chambre 1	7 m <sup>2</sup>	-
Chambre 2	7 m <sup>2</sup>	-
Chambre 3	13 m <sup>2</sup>	-
Mezzanine	16 m <sup>2</sup>	-
Dressing	4 m <sup>2</sup>	-
Entrée	3 m <sup>2</sup>	-
Dégagements	2 m <sup>2</sup>	-
Mezzanine	25 m <sup>2</sup>	DEPENDANCE

## DESCRIPTION

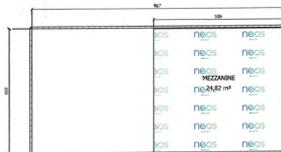
MAISON DE CHARME 139M<sup>2</sup> SAINT-DOULCHARD

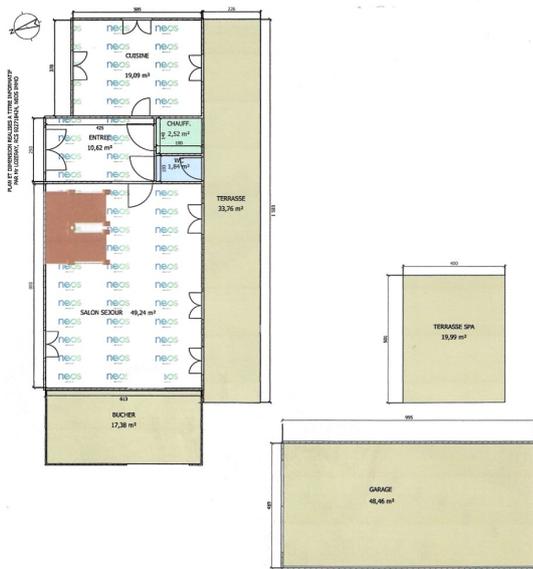
Idéalement située, proche du bourg de SAINT-DOULCHARD. Nous vous proposons cette élégante maison d'une surface totale de 139m<sup>2</sup>. Entourée d'un jardin entièrement clos, fleuri et arboré, cette bâtisse de 1972 possède un charme indéniab. Une double porte d'entrée ouvre sur une vaste entrée. Elle conduit à une cuisine très lumineuse, aménagée et équipée, qui possède son accès terrasse. Ainsi qu'à un grand salon, traversant, sous de belles poutres apparentes et avec une cheminée à foyer fermé. Il saura vous accueillir pour un moment de détente, tout en profitant d'un accès de part et d'autre au jardin. Un wc et une buanderie complètent le rdc. Un large escalier en bois mène à l'étage, où un grand palier peut servir de salle de jeux ou de bureau. Il est entouré de 2 chambres avec placards. Et d'un dégagement qui distribue un dressing, une salle de bain avec wc. Mais aussi une spacieuse chambre très lumineuse, sous mansardes. Son grand jardin de plus de 2000m<sup>2</sup> est doté de nombreux arbres fruitiers, d'un puit et de haies. Il bénéficie d'une terrasse filante au sud de 33m<sup>2</sup>, très pratique pour y manger en extérieur et d'une autre de 20m<sup>2</sup> pour s'y reposer sur des transats, caché au milieu de la verdure. Un garage de 48.5 m<sup>2</sup>, comblera vos besoins de rangement et même d'aménagement, en effet une mezzanine de 25 m<sup>2</sup> le surplombe. La proximité immédiate des écoles et équipements sportifs, de tous les commerces, mais aussi des services de santé, municipaux et associatifs changera votre quotidien pour une tranquillité retrouvée. La présence de grandes zones commerciales, de l'accès proche à la gare et aux grands axes routiers, faciliteront aussi votre mobilité. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir un bien au charme et atouts certains. Son cachet, son potentiel et son emplacement privilégié en font un bien immobilier idéal pour ceux qui recherchent un cadre de vie calme et reposant. 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. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) 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](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