

Dossier #2290



Vouillé
Yasmine Papot - 0603037238

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	Bon état	Année de construction	1948
Orientation	Sud-ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	7	Taxe foncière	1256 €
Nombre de chambres	3	Garage	Non
Surface	145 m²	Parking	Oui
Terrain	Oui (1258m²)	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (20m²)	Cheminée	Oui
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		Prix	298000 €
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	> 20 ans
Isolation par l'extérieur	Oui
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
Ancien corps de ferme dont il reste 2 murs en pierres. L'essentiel du bâtiment est en parpaing. La construction date de 2005.	

Isolation thermique

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

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Poele à bois
Radiateurs	Radiant
Isolation par l'extérieur	Oui
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 10 ans
Eau chaude	Ballon électrique

Observations

Chauffage principal par poêle à granulés (2019) et appoint par radiateurs électriques (panneaux rayonnants de 2018) ECS par ballon électrique de 300l (2020)

Gestion de l'eau / Assainissement

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

Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

Observations

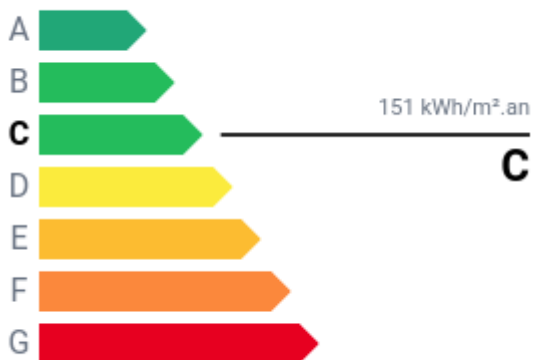
VMC simple flux (2006)

DPE/GES

DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	18/04/2024
DPE (KWh/m².an)	151
GES (kg CO ₂ /m²/an)	4

Logement très performant

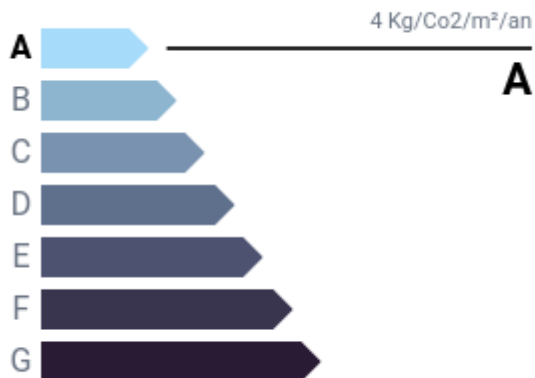


Logement extrêmement consommateur d'énergie

GES

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

Peu d'émissions de CO₂



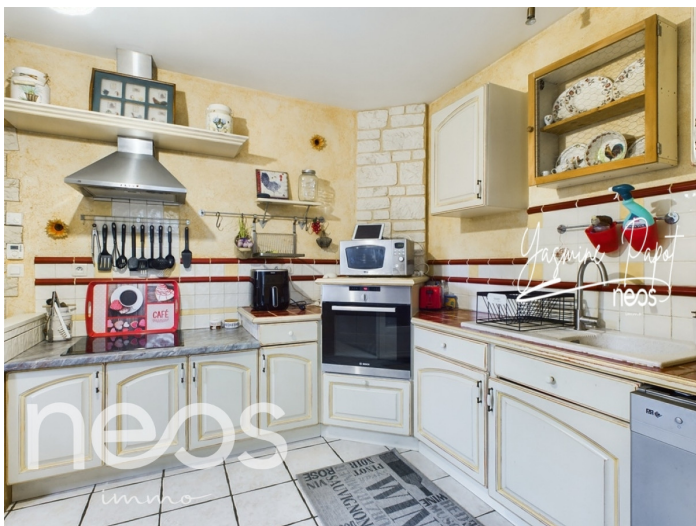
Émissions de CO₂ très importantes

DESCRIPTION

Maison à Vouillé – 3 chambres + bureau + dressing

145 m² habitables – Terrain clos de 1258 m² – Emplacement idéal, au calme, proche Niort Située à seulement 10 minutes de Niort Est en voiture et à quelques pas du cœur du bourg de Vouillé, cette maison ancienne pleine de charme vous offre un cadre de vie paisible, avec toutes les commodités accessibles à pied, dans un environnement verdoyant. VOUS TROUVEREZ : Un grand séjour lumineux avec poêle à pellets, donnant sur la terrasse et le jardin plein sud Une cuisine aménagée centrale, ouverte entre salon et salle à manger Une salle à manger chaleureuse, avec accès direct à un patio côté est Une buanderie pratique en rez-de-chaussée 3 chambres confortables, 2 de plain-pied, 1 à l'étage Un bureau séparé, idéal télétravail ou activité professionnelle Un dressing indépendant, pouvant être transformé en chambre EXTÉRIEUR Terrain clos de 1258 m², arboré, exposé sud et ouest, partagé entre un espace parking pour 3 véhicules et un espace pelouse. Deux terrasses (Est et Sud) pour profiter du soleil à toute heure Jardin agréable à vivre mais encore à structurer selon vos envies Prévoir l'installation d'un portail pour parfaire l'ensemble A PREVOIR La maison est habitable de suite, mais quelques finitions et rafraîchissements sont à envisager (peintures, portail, modernisation de certaines pièces) pour la mettre pleinement à votre goût. A RETENIR C'est l'emplacement qui fait toute la différence : au calme, sans être isolé, à proximité immédiate des écoles, commerces, et services, avec Niort et sa gare TGV à 10 minutes, autoroute A10 à 5min. Un bien rare, avec de l'espace, du potentiel, et une vraie qualité de vie.

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