

# Dossier #2391



BOURGES  
Nicolas Lozeray - 0650752265

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Étage	0
État	A rafraîchir	Année de construction	
Orientation	Sud-est	Gardien	Non
Nombre de pièces	3	Taxe foncière	1132 €
Nombre de chambres	2	Garage	Oui
Surface	65 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (996m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Balcon	Non	Cheminée	Non
Bien soumis à la copro	Non	Sous-sol	Non
Nombre total de lots		Charge honoraires	Vendeur
Charges annuelles du bien €		<b>Prix</b>	<b>149950 €</b>
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	Ne sait pas
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Quelques fissures
Observations	
Doublage intérieur en brique plâtrière	

### Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Ne sait pas
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Sud-est
Observations	
Vide sanitaire, non-accessible	

### Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Sans thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Ballon électrique
Observations	
Radiateur à inertie x 3	

### Gestion de l'eau / Assainissement

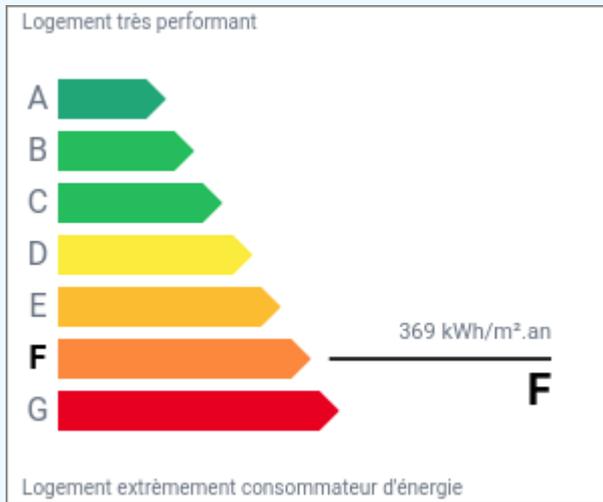
Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Non
Type assainissement	Tout à l'égout

### Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

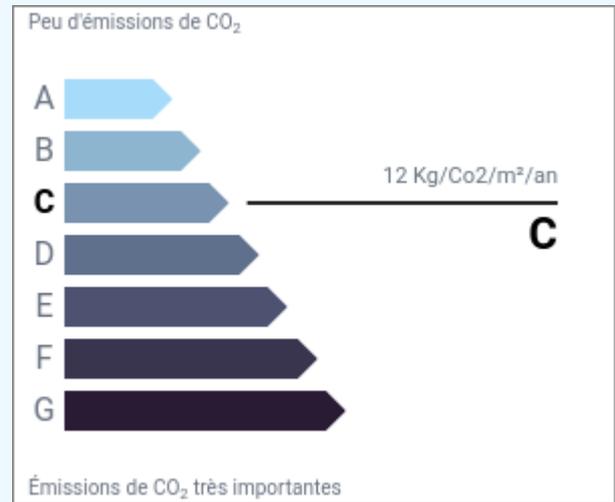
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	24/01/2025
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	369
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	12



## GES

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



## PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Séjour	18.75 m <sup>2</sup>	-
Cuisine	12.1 m <sup>2</sup>	-
Salle de bains	5.17 m <sup>2</sup>	-
Chambre 1	9.86 m <sup>2</sup>	-
Chambre 2	11 m <sup>2</sup>	-
WC	1.19 m <sup>2</sup>	-
Entrée	7.65 m <sup>2</sup>	-
Garage	29 m <sup>2</sup>	-
Mezzanine	14.7 m <sup>2</sup>	Intérieur du garage

## DESCRIPTION

MAISON DE PLAIN-PIED 65M<sup>2</sup> AVEC GARAGE ASNIERES-LES-BOURGES

RARE ET FORT POTENTIEL! Idéalement située, sur la commune de ASNIERES-LES-BOURGES, dans une rue résidentielle calme et proche de toutes commodités. Nous vous présentons cette maison traditionnelle de plain-pied, bâtie qualitativement en 1984 sur vide sanitaire. Ses prestations complètes, seront idéales pour accueillir un couple ou une jeune famille qui pourra y poser ses affaires en toute quiétude, et saura s'y projeter en faisant évoluer ce bien. D'une surface de 65m<sup>2</sup>, cette maison comprend 3 pièces lumineuses. La qualité de ce bien se caractérise par un agencement bien pensé autour d'un salon très lumineux. Une cloison le sépare de l'entrée. Celle-ci dessert la cuisine fermée, qui dispose d'une fenêtre et d'une porte fenêtre vitrée donnant accès au jardin. Vous trouverez d'autre part de ce dégagement 2 belles chambres, très claires elles aussi. Ainsi qu'une salle de bains et un wc séparé. Un garage attenant, avec portes coulissante, peut en fonction des usages être transformé en nouvelle pièce à vivre. D'autant plus qu'il bénéficie d'une mezzanine le surplombant d'une surface de 15m<sup>2</sup>. Les combles aménageables, permettraient elles aussi de d'offrir une capacité d'aménagement supplémentaire. Un terrain verdoyant de 996m<sup>2</sup>, entièrement clos et arboré, entoure cette maison sans vis à vis trop important. Il offrira une tranquillité d'esprit tant pour vous y détendre ou jardiner, que pour y laisser vos enfants y grandir et s'y épanouir. L'accès est possible par 1 portail et permet d'accéder par une vaste voie d'accès, au devant et au côté de la maison, autant d'espace pour y stationner plusieurs véhicules. En termes de commodités, vous trouverez à proximité immédiate des commerces (centre bourg d'ASNIERES et route d'Orléans et avenue de la prospective de ST DOULCHARD), des écoles (ASNIERES ou secteur du Paradis à ST DOULCHARD), des transports en commun et scolaires, ainsi qu'un accès facile aux grands axes et à la gare de Bourges (5 min) facilitant ainsi votre quotidien. A noter que la fibre est déployée ainsi que tous les réseaux, notamment le tout-à-l'égout. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison confortable au charme et atouts certains. Son bon état général, son agencement fonctionnel et son emplacement privilégié en font un bien immobilier idéal pour une famille ou pour toute personne à la recherche 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. 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.

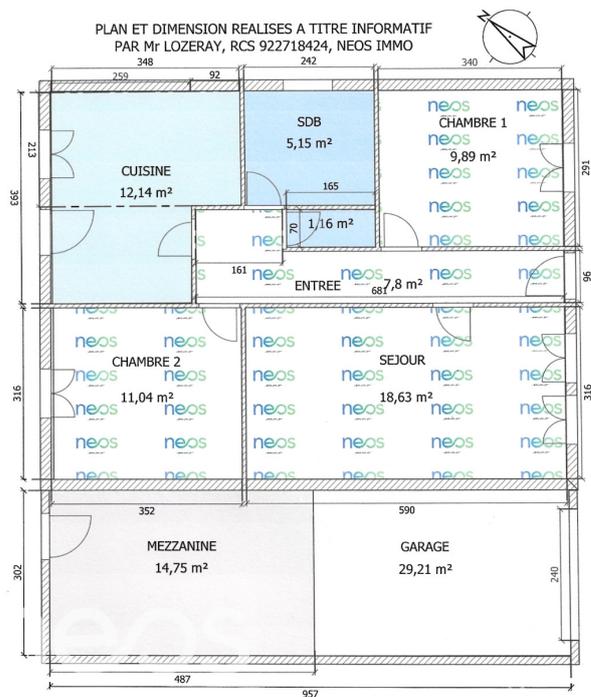
#### PHOTO(S)







PLAN ET DIMENSION REALISEES A TITRE INFORMATIF  
 PAR Mr LOZERAY, RCS 922718424, NEOS IMMO



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