



## EXCLUSIVITÉ - MAISON 6 PIÈCES - 240m<sup>2</sup> - ORLEANS

ORLEANS 45000

**530 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

## EXCLUSIVITÉ - MAISON 6 PIÈCES - 240m<sup>2</sup> - ORLEANS

EXCLUSIVITÉ - MAISON 6 PIÈCES - 240m<sup>2</sup> - ORLEANS

SECTEUR RECHERCHE - 10min centre-ville et gare!

Venez découvrir cette agréable maison des années 30, entièrement rénovée, de 240m<sup>2</sup> au sol, le tout sur une parcelle entièrement clôturée de 960m<sup>2</sup> idéalement située à Orléans SUD, Quartier Jardin des plantes, au calme et sans vis-à-vis.

Elle est composée comme suit :

Au rez-de-chaussée d'une entrée sur véranda, d'une belle pièce de vie de 54m<sup>2</sup> avec cheminée, d'une pièce palière desservant une cuisine indépendante aménagée et équipée, 2 chambres, dressing, une salle d'eau avec WC (possibilité de séparer la suite parentale);

A l'étage vous profiterez d'un pallier desservant 3 chambres et un bureau, une salle de bains et des WC indépendants.

Une cave ainsi qu'un garage et un atelier viennent compléter ce bien!

Le chauffage de cette maison est assuré par des radiateurs fonctionnant au gaz.

Possibilité d'accueillir une ACTIVITE LIBERALE car la maison possède une seconde entrée indépendante. Idéal télétravail également.

Située à 5min à pied du Jardin des Plantes et 10min des commerces, école et transports : ligne de bus 1 et arrêt de tram 'Dauphine'.

Vous serez séduit par cette maison idéalement située dans un secteur recherché.

Le prix de vente est de 530 000€ ( honoraires charge vendeur)

Classé énergétique D (150kWh/m<sup>2</sup> annuels) et indice GES de catégorie D également, ce qui représente peu d'émissions de gaz à effet de serre (31 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site GEORISQUES.

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 1489

240 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	5 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	10 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Ferme, Extérieur
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2023-12-27 15:07:15

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

175 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2620€ et 3610€ au 29/12/2023

## Photos du bien



