



## QUARTIER DUNOIS - MAISON 4 PIECES - JARDIN

ORLEANS 45100

**450 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
ORLEANS sud**

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

**02 45 40 03 30**

## QUARTIER DUNOIS - MAISON 4 PIECES - JARDIN

EXCLUSIVITÉ - MAISON 4 PIÈCES - 115m<sup>2</sup> - ORLEANS (45000)

Venez découvrir cette charmante et agréable maison de ville des années 60, d'environ 170m<sup>2</sup> au sol, dont 115m<sup>2</sup> habitable, répartis sur deux niveaux.

Idéalement située à deux pas de la place Dunois, elle sera vous séduire avec ses poutres apparentes, ses cheminées et son parquet en chêne ainsi que son joli jardin de 85m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis.

Elle est composée comme suit :

Au rez-de-chaussée d'une entrée indépendante, d'un salon de 33m<sup>2</sup> avec accès à l'extérieur; d'une salle à manger, d'une cuisine aménagée et équipée ainsi que des WC indépendants avec lave-mains.

Au premier étage vous profiterez d'un dégagement desservant 3 chambres, d'une salle d'eau et des WC indépendants.

Au deuxième étage environ 55m<sup>2</sup> de combles qui restent à être aménagés.

Une cave ainsi qu'une dépendance viennent compléter ce bien!

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

Située à 5min à pied des commerces et transports.

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

Le prix de vente est de 450 000€ ( honoraires charge vendeur)

Sa classe énergétique est de catégorie D (238kWh/m<sup>2</sup> annuels), tout comme son indice GES (47Kg 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 : 1501

115 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	1 km
Accès Bus	2 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	33 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois - PVC

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	238 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2430€ et 3340€ au 01/01/2021

Photos du bien



