



## VENTE d'une maison d'architecte T7 (214 m<sup>2</sup>) à Brou

BROU 28160

**299 000 € \***

\* 299 000 € honoraires inclus

284 050 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.26% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
CHATEAUDUN

10 Rue Jean Moulin  
28200 Châteaudun

0237450557

## VENTE d'une maison d'architecte T7 (214 m<sup>2</sup>) à Brou

MAISON D'ARCHITECTE 7 PIÈCES A DEUX PAS DES COMMODITES

Laissez vous séduire par cette maison d'architecte exceptionnelle, un bien rare de 214 m<sup>2</sup> situé à Brou (28160), dans un cadre paisible, tout en étant à deux pas des commodités. Alliant charme, espace et prestations de qualité, cette demeure unique saura répondre aux attentes les plus exigeantes.

Dès l'entrée, vous découvrirez des volumes généreux et une luminosité naturelle qui inonde chaque pièce. Le salon/séjour double de 53 m<sup>2</sup> est le coeur de cette maison, offrant un espace convivial et chaleureux avec une vue dégagée sur le grand jardin. La cuisine aménagée et équipée promet des moments culinaires agréables. Toujours au rez-de-chaussée, deux chambres confortables de 12 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup>, une salle de bains équipée d'une douche et baignoire et d'un WC, ainsi qu'un WC séparé, apportent un confort de vie optimal.

À l'étage, vous trouverez trois grandes chambres spacieuses (de 17 m<sup>2</sup> à 23 m<sup>2</sup>), chacune dotée de son balcon privatif, offrant une vue imprenable sur le jardin et les environs. Chaque membre de la famille pourra ainsi profiter de son propre espace extérieur personnel. Une salle de bains moderne, ainsi qu'un WC séparé, ajoutent au confort et à la praticité de cet étage.

La maison repose sur un terrain paysager de 1 714 m<sup>2</sup>, offrant un jardin généreux, idéal pour des moments de détente ou des réunions en famille. Un sous-sol complète les fonctionnalités de la maison, avec un grenier, deux caves et un garage offrant ainsi des espaces de rangement supplémentaires très appréciables.

Construite dans les années 80, cette demeure est en excellent état général. Elle dispose de fenêtres en aluminium à double vitrage et de volets roulants garantissant une excellente isolation thermique et phonique.

Avec ses prestations de qualité, son cadre calme et verdoyant, et sa proximité immédiate des commodités, cette maison d'architecte représente une opportunité rare à ne pas manquer. Vous n'aurez plus qu'à y poser vos valises et profiter d'une qualité de vie incomparable.

Vous y trouverez écoles, commerces de proximité (boulangeries, épiceries, pharmacies), ainsi que divers services de santé.

La ville dispose également de plusieurs équipements sportifs et culturels, tels que des terrains de sport, un centre culturel et une médiathèque, offrant des activités variées pour toute la famille. Bien desservie par les axes routiers, Brou est idéalement située pour rejoindre rapidement les grandes villes environnantes comme Chartres ou Châteaudun, tout en bénéficiant d'une ambiance calme et sereine (1h30 de Paris).

Elle est à vendre pour la somme de 299 000 €. Le prix net est de 284 050 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,26 % du prix du bien soit 14 950 € TTC.

Les classes énergétique et climatique sont respectivement notées D (200 kWh/m<sup>2</sup>/an) et C (de l'ordre de 27 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 2 180 € et 3 030 € en 2021.

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).

Votre agence immobilière Guy Hoquet CHATEAUDUN vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

214 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	2 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Surface séjour	53 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1981
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	2
Type de Stationnement	Sous-Sol
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-06-14 08:05:46
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	200 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2180€ et 3030€ au 01/01/2021

## Photos du bien





