



## VENTE : maison de 3 pièces (73 m<sup>2</sup>) à NEUVILLE AUX BOIS

NEUVILLE AUX BOIS 45170

**149 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**NEUVILLE AUX BOIS**

1 Allée René Cassin  
45170 NEUVILLE AUX BOIS

**02 38 75 17 17**

## VENTE : maison de 3 pièces (73 m<sup>2</sup>) à NEUVILLE AUX BOIS

EXCLUSIVITÉ - MAISON 3 PIÈCES AU CALME

En vente : localisée à 24 km d'Orléans, ayez le coup de coeur pour cette maison de 3 pièces au calme de 73 m<sup>2</sup> à NEUVILLE AUX BOIS (45170). Elle propose un salon de 11 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 15 m<sup>2</sup>, une chambre de 15 m<sup>2</sup> et une cuisine indépendante. Elle inclut aussi une salle d'eau et des toilettes. En complément, elle offre un atelier de 24 m<sup>2</sup> et une chaufferie.

Un jardin et une véranda (8 m<sup>2</sup>) sont présents pour de l'espace complémentaire. Le terrain de la propriété est de 1 215 m<sup>2</sup> constructible. Pour des rangements additionnels, la maison possède un grenier de 40 m<sup>2</sup> et une cave de 9 m<sup>2</sup>.

C'est une maison des années 30. Elle va demander des travaux avec un intérieur et un extérieur à rafraîchir. Un grand garage est prévu pour stationner votre véhicule.

Dans un quartier calme, la maison est proche de toutes commodités : ce bien se trouve à une minute des commerces et à 10 minutes des écoles. Il y a l'École Maternelle Karla Gerard, le Collège Léon Delagrangé et l'École Élémentaire Carl Norac à moins de 10 minutes à pied. On trouve un arrêt de bus à 10 minutes du bien. Les autoroutes A19 et A10 sont accessibles à moins de 14 km. Vous trouverez deux bassins de natation et un tennis dans les environs. Il y a également deux restaurants, deux commerces, une boucherie-charcuterie, un bureau de poste et deux épiceries.

Il s'agit d'un logement à consommation excessive : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des classes énergie et climat notées G toutes les deux, respectivement estimées à 414 kWh/m<sup>2</sup>/an et 108 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 3 210 € et 4 400 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2022.

Il est à vendre pour la somme de 149 900 €.

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).

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet NEUVILLE AUX BOIS pour plus de renseignements sur cette maison à vendre à NEUVILLE AUX BOIS.

73 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Distance Commerces	1 km
Accès Bus	10 min
Accès Ecole	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Simple et double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1

WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Pas de conduit
Date ERP	2024-09-18 11:24:08
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	414 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3210€ et 4400€ au 01/01/2022

**Logement à consommation énergétique excessive**



Photos du bien





