

## Maison de ville Bourgeoise



Maison de caractère à proximité du centre-ville et de la gare, offrant de généreux volumes sur 242 m<sup>2</sup> habitables. Cette habitation NON IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS!

Implantée dans un secteur calme, cette demeure sur trois niveaux se distingue par ses grandes pièces baignées de lumière naturelle et une organisation idéale pour une famille ou pour envisager un projet locatif (gîte) avec travaux d'aménagement.

Au rez-de-chaussée, l'entrée ouvre sur un vaste salon de 27 m<sup>2</sup> et une salle à manger de 26,6 m<sup>2</sup>, deux espaces de réception clairement séparés qui favorisent circulation et convivialité. La cuisine de 17 m<sup>2</sup>, prolongée par deux celliers pratiques (10,5 et 9,5 m<sup>2</sup>), offre des possibilités fonctionnelles pour le stockage et la préparation. L'ensemble du rez-de-chaussée bénéficie d'un agencement fluide avec dégagements et un WC indépendant.

Les deux étages proposent sept chambres au total : quatre chambres confortables au premier niveau (14,5 à 16,9 m<sup>2</sup>) et trois belles chambres au deuxième étage (12,1 à 21 m<sup>2</sup>), permettant de disposer d'espaces privés pour chacun ou de réserver des pièces pour un bureau, une salle de jeux ou des chambres d'hôtes. Une salle de bains spacieuse (11,7 m<sup>2</sup>) et une salle d'eau supplémentaire complètent l'offre, ainsi que des paliers généreux qui donnent une réelle impression d'espace.







Côté technique, la maison a bénéficié de travaux d'isolation, de mise à jour du chauffage, ainsi que d'interventions sur la façade et la toiture. L'installation gaz a moins de 15 ans ; l'électricité, plus ancienne, devra faire l'objet d'un diagnostic et d'éventuelles mises aux normes. Le raccordement au tout-à-l'égout est en place. Le bien est vendu libre.

Située proche des commerces et des transports, cette maison de ville offre un compromis rare entre tranquillité et accès aux commodités. Quelques travaux de remise à jour intérieure permettront de révéler pleinement le potentiel des grands volumes et d'adapter les lieux à un mode de vie contemporain. À noter : possibilité de vivre sur plusieurs niveaux (pas de plain-pied).

Pour découvrir ce bien et envisager les aménagements possibles, contactez-nous pour organiser une visite.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2460 à 3380 euros (année 2024).

### CARACTERISTIQUES

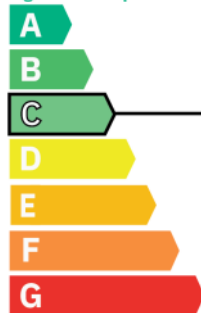
 <b>Surface de 242 m<sup>2</sup></b>	 <b>8 pièces</b>
 <b>7 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>2 terrasses</b>	 <b>2 stationnements</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>Ballon/Chauffe eau gaz</b>
Greniers :	<b>1</b>
Cave dans la continuité de la cuisine et du cellier	

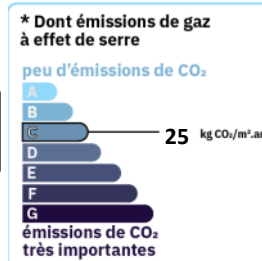
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire)	émissions
<b>120</b> kWh/m <sup>2</sup> .an	<b>25</b> kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an *


logement extrêmement consommateur d'énergie



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>420 000 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>434 700 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 3.50 % TTC</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

### CONNEXION INTERNET

	Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s
	Fibre optique : plus de 1 Gbit/s







Salon :	27.2 m <sup>2</sup>
Salle à manger :	26.6 m <sup>2</sup>
Entree :	8.3 m <sup>2</sup>
Degagement :	5.1 m <sup>2</sup>
Wc :	1.4 m <sup>2</sup>
Cuisine :	17.2 m <sup>2</sup>
Cellier :	10.5 m <sup>2</sup>
Cellier :	9.5 m <sup>2</sup>
Palier :	8.6 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	14.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	16 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	17 m <sup>2</sup>
Couloir :	4.3 m <sup>2</sup>
Couloir :	5.1 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	15.5 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	11.7 m <sup>2</sup>
Palier :	23.3 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	21 m <sup>2</sup>
Wc :	1.8 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5.7 m <sup>2</sup>
Chambre 6 :	20.1 m <sup>2</sup>
Chambre 7 :	12.1 m <sup>2</sup>

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Bourgeoise</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Construit en :	<b>1890</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Ardoise</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

Ardoises en façade pour la toiture et tuiles sur l'arrière

### STATIONNEMENT

Parkings intérieurs :	<b>1</b>
Box/garages :	<b>1</b>

### ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :  
• Proche école primaire

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

