



Offre de : Vente

Mandat n° : 576

# 154 000 €

## Maison de village avec garage et dépendances

### 45230 LA BUSSIÈRE



#### DESRIPTIF

Année de construction	: 1800
Nombre de pièces	: 5
Nombre de chambres	: 4
Nombre de salles de bains	: 1
Nombre de WC	: 1
Cuisine	: <b>séparée</b>
Assainissement	: <b>Tout à l'égout</b>
Chauffage	: <b>Air/Eau-pompe à chaleur-individuel</b>
Garages	: 1

#### INFORMATIONS

Disponibilité	: <b>Immédiate</b>
Prix de vente honoraires TTC inclus	: <b>154 000€</b>
Honoraires à la charge du vendeur	

#### SURFACES

Surface habitable	:	<b>155 m<sup>2</sup></b>
Surface du terrain	:	<b>700 m<sup>2</sup></b>

#### DESCRIPTION

A 1h45 de Paris Sud par l'A77, située à La Bussière, village avec école et commerces, à 15 min de Briare et de Gien (gare et toutes commodités).

Cette maison de village du XIX<sup>e</sup> siècle de 155 m<sup>2</sup> avec tout confort accessible en rez-de-chaussée comprend :

- Au rez-de-chaussée : cuisine aménagée, vaste séjour/salon donnant accès à l'étage, une chambre, salle de bains avec WC.
- A l'étage : palier pouvant servir de bureau desservant trois chambres, WC avec lave-mains.
- Terrasse et puits.
- Grand garage avec cave et pièce attenante pouvant servir de jardin d'hiver
- Dépendances avec préau, cuisine d'été et chaufferie.
- Terrain.

La maison est équipée d'un chauffage par pompe à chaleur air/eau récent (2025), du double vitrage avec volets roulants et raccordée au tout-à-l'égout.

L'ensemble sur une parcelle arborée d'environ 700 m<sup>2</sup>.

Rez-de-chaussée :

Cuisine : 11 m<sup>2</sup> / Séjour/Salon : 18 et 36 m<sup>2</sup> /

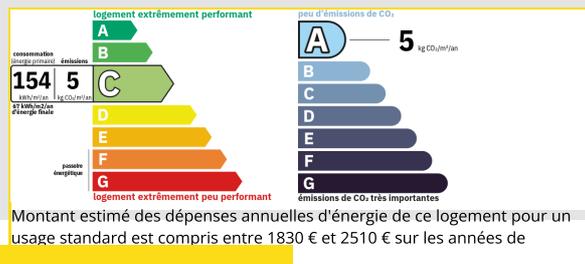
Chambre : 14 m<sup>2</sup> / Salle de bains/WC : 12 m<sup>2</sup>

1er étage :

Palier : 15 m<sup>2</sup> / Chambre : 17 m<sup>2</sup> / Chambre : 13 m<sup>2</sup> / Chambre : 8 m<sup>2</sup>

Dépendances / Garage (avec cave et jardin d'hiver) : 40 m<sup>2</sup>

Honoraires charge vendeur.



#### VOTRE AGENCE

**ID IMMOBILIER**

34 QUAI LESTRADE 45500 Gien

Tél : **02 38 38 22 46**

Mail : [idimmobilier@orange.fr](mailto:idimmobilier@orange.fr)

<http://www.id-immobilier.immo/>

