



Offre de : Vente

Mandat n° : 590

273 000 €**Longère rénovée tout confort de plain-pied
avec piscine et jardin aménagé****45500 GIEN****DESCRIPTIF**

Année de construction	: 1900
Nombre de pièces	: 4
Nombre de chambres	: 3
Nombre de salles d'eau	: 1
Nombre de salles de bains	: 1
Nombre de WC	: 2
Cuisine	: séparée - équipée
Assainissement	: Tout à l'égout
Chauffage	: rayonnant-Électrique-individuel

INFORMATIONS

Disponibilité	: Immédiate
Prix de vente honoraires TTC inclus	: 273 000€
Taxe Foncière	: 1 946€
Honoraires à la charge du vendeur	

SURFACES

Surface habitable	:	172 m²
Surface du terrain	:	1500 m²

**DESCRIPTION**

A 1h30 de Paris Sud par l'A77, située à Gien dans un quartier pavillonnaire, toutes commodités accessibles rapidement, à 5 min de la gare, du centre-ville et de la zone commerciale en véhicule.

Cette longère du XIX^e siècle rénovée de 172 m², disposant d'une belle hauteur sous plafond, comprend :

- En rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée/équipée, vaste séjour/salon avec cheminée ouverte, tommettes et poutres apparentes anciennes, grande chambre avec dressing, salle de bains avec douche et baignoire, WC avec lave-mains, buanderie.
- A l'étage : espace mezzanine avec vue sur le séjour, deux chambres dont une avec placards, salle d'eau/WC, grenier.
- Cave et dépendance attenante.
- Terrasse avec store.
- Abri voiture.

La maison est équipée de radiateurs électriques, du double vitrage et reliée au tout-à-l'égout.

L'ensemble sur un jardin aménagé de 1500 m² avec puits et piscine.

Rez-de-chaussée :

Entrée : 8,69 m² / Cuisine : 10,11 m² / Séjour/Salon : 52,54 m²

Chambre avec dressing : 17,74 m² / Salle de bains : 8,64 m²

Buanderie : 4,66 m² / WC.

Etage :

Palier/mezzanine : 40 m² / Chambre avec placard : 11 m²

Chambre : 10,35 m² / Salle d'eau/WC : 3,84 m² / Grenier aménageable.

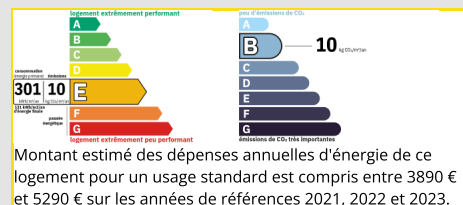
Dépendance attenante au RDC : 12,45 m² / Cave.

Abri voiture : 27 m².

Honoraires charge vendeur.

VOTRE AGENCE**ID IMMOBILIER**

34 QUAI LESTRADE 45500 Gien

Tél : **02 38 38 22 46**Mail : **idimmobilier@orange.fr**<http://www.id-immobilier.immo/>

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie de ce logement pour un usage standard est compris entre 3890 € et 5290 € sur les années de références 2021, 2022 et 2023.