



Offre de : Vente

Mandat n° : 599

117 000 €**Appartement en rez-de-jardin avec terrasse et jardin privatif****45500 GIEN****DESCRIPTIF**

Année de construction	: 2012
Nombre de pièces	: 3
Nombre de chambres	: 2
Nombre de salles d'eau	: 1
Nombre de WC	: 1
Cuisine	: américaine - semi-équipée
Assainissement	: Tout à l'égout
Chauffage	: radiateur-Électrique-individuel
Parkings Extérieurs.	: 2

INFORMATIONS

Disponibilité	: Immédiate
Prix de vente honoraires TTC inclus	: 117 000€
Taxe Foncière	: 813€
Honoraires à la charge du vendeur	

SURFACES

Surface habitable	:	73.68 m ²
Surface carrez	:	73.68 m ²
Surface Séjour	:	23.59 m ²

DESCRIPTION

A 1h30 de Paris Sud par l'A77, situé à Gien dans un quartier calme et bucolique avec supermarché accessible à pied ; à 5 min de la gare et du centre-ville en véhicule.

Cet appartement moderne de 73,68 m² en rez-de-jardin et sans travaux comprend :

- En rez-de-chaussée : Entrée, cuisine aménagée ouverte sur séjour, salle d'eau avec WC, chambre,
- A l'étage : une chambre.
- Jardin clos privatif avec terrasse.
- Deux places de parking privatives.

L'appartement est équipé de radiateurs électriques modernes, du double vitrage PVC avec volets roulants électriques et est relié au tout-à-l'égout.

L'ensemble dans un petit immeuble en copropriété composé de 4 appartements.

Pour information : la simulation ADEME intégrant un nouveau mode de calcul plus fiable des dépenses d'énergie pour les biens électriques à partir du 1er janvier 2026 indique que ce logement serait alors classé C (171 kWh/m²/an).

Rez-de-chaussée :

Entrée/cuisine : 21,32 m² / Séjour/Salon : 23,59 m²

Chambre : 10,66 m² / Salle d'eau avec WC : 7,48 m²

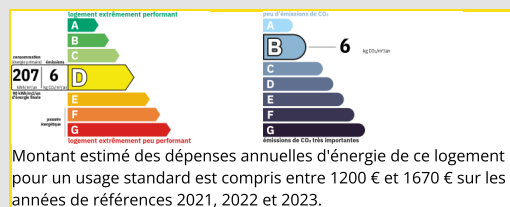
1er Etage :

Chambre : 10,63 m²

Terrasse / Jardin privatif clos.

Deux places de parcage privatives.

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/>