

# 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 m <sup>2</sup>
Surface du terrain	: 1500 m <sup>2</sup>



### 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<sup>e</sup> siècle rénovée de 172 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> avec puits et piscine.

### Rez-de-chaussée :

Entrée : 8,69 m<sup>2</sup> / Cuisine : 10,11 m<sup>2</sup> / Séjour/Salon : 52,54 m<sup>2</sup>

Chambre avec dressing : 17,74 m<sup>2</sup> / Salle de bains : 8,64 m<sup>2</sup> / Buanderie : 4,66 m<sup>2</sup> / WC.

### Etage :

Palier/mezzanine : 40 m<sup>2</sup> / Chambre avec placard : 11 m<sup>2</sup>

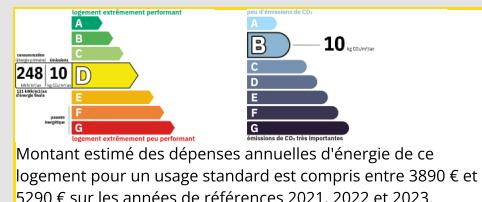
Chambre : 10,35 m<sup>2</sup> / Salle d'eau/WC : 3,84 m<sup>2</sup>

Grenier aménageable.

Dépendance attenante au RDC : 12,45 m<sup>2</sup> / Cave.

Abri voiture : 27 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/>

