

**282 000 €**

Belle demeure avec parc paysager

**45290 Les Choux**

**DESCRIPTIF**

Année de construction	: 1948
Nombre de pièces	: 6
Nombre de chambres	: 4
Nombre de salles d'eau	: 1
Nombre de salles de bains	: 1
Nombre de WC	: 2
Cuisine	: séparée
Assainissement	: Tout à l'égout
Chauffage	: Chaudière-fioul-individuel
Garages	: 1

**INFORMATIONS**

Disponibilité	: Immédiate
Prix de vente honoraires TTC inclus	: 282 000€
Taxe Foncière	: 1 551€
Honoraires à la charge du vendeur	

**SURFACES**

Surface habitable	: 213 m <sup>2</sup>
Surface du terrain	: 2809 m <sup>2</sup>

**DESCRIPTION**

A seulement 1h30 de Paris sud par l'A77, située à Les Choux, village au calme de la campagne avec école, à 10 min de Nogent-sur-Vernisson et 15 min de Gien, communes avec gare et toutes commodités.

Cette charmante et spacieuse maison, d'une surface habitable de 213 m<sup>2</sup>, au coeur d'un parc paysager arboré comprend :

- En rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine aménagée/équipée de belle qualité, immense séjour avec cheminée ouverte, grand bureau avec cheminée décorative, WC avec lave-mains.
- A l'étage : vaste suite parentale avec salle de bains privative et dressing, trois autres chambres dont une avec dressing, salle de bains et WC indépendant.
- Sous-sol : chaufferie, cave et espace de stockage.
- Garage attenant avec portail automatique.

L'ensemble sur un magnifique parc entretenu avec puits de 2809 m<sup>2</sup>.

Mode de chauffage : chaudière fioul récente à basse température (2021).

Assainissement : tout-à-l'égout.

Description technique :

Rez-de-chaussée :

Entrée : 14,76 m<sup>2</sup> / Cuisine aménagée/équipée : 13,43 m<sup>2</sup> Séjour/salon : 56,50 m<sup>2</sup> Bureau : 29 m<sup>2</sup> / WC avec lave-mains.

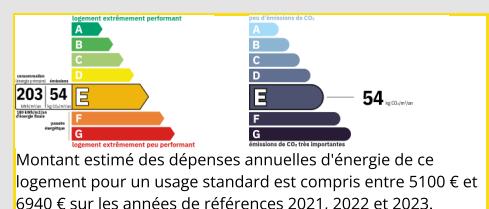
1er étage :

Suite parentale avec dressing et salle de bains : 37 m<sup>2</sup> + 5,31 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>

Chambre avec dressing : 11 m<sup>2</sup> / Chambre : 16,34 m<sup>2</sup> / Chambre : 10 m<sup>2</sup> / Salle de bains : 9 m<sup>2</sup> / WC.

Cave, chaufferie et espace de stockage / Garage attenant : 34 m<sup>2</sup>.

Honoraires à la charge du vendeur.



**VOTRE AGENCE**

**ID IMMOBILIER**

34 QUAI LESTRADE 45500 Gien

Tél : 02 38 38 22 46

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

