

# 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 m²
Surface du terrain	:	2809 m²

### 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 m², 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 m².

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

Assainissement : tout-à-l'égout.

Description technique :

Rez-de-chaussée :

Entrée : 14,76 m² / Cuisine aménagée/équipée : 13,43 m² Séjour/salon : 56,50 m² Bureau : 29 m² / WC avec lave-mains.

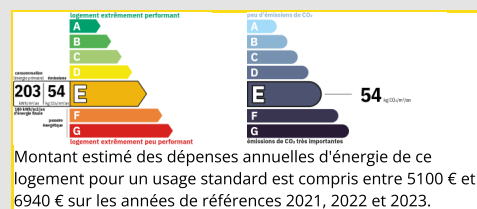
1er étage :

Suite parentale avec dressing et salle de bains : 37 m² + 5,31 m² + 10 m²

Chambre avec dressing : 11 m² / Chambre : 16,34 m² / Chambre : 10 m² / Salle de bains : 9 m² / WC.

Cave, chaufferie et espace de stockage / Garage attenant : 34 m².

Honoraires à la charge du vendeur.



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie de ce logement pour un usage standard est compris entre 5100 € et 6940 € sur les années de références 2021, 2022 et 2023.

### VOTRE AGENCE

ID IMMOBILIER

34 QUAI LESTRADE 45500 Gien

Tél : 02 38 38 22 46

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

