

# 189 000 €

## Maison de ville sans travaux - jardin paysager

### 45500 GIEN



#### DESCRIPTIF

Année de construction	: 1948
Nombre de pièces	: 4
Nombre de chambres	: 3
Nombre de salles d'eau	: 2
Nombre de WC	: 2
Cuisine	: <b>séparée - équipée</b>
Assainissement	: <b>Tout à l'égout</b>
Chauffage	: <b>poêle-bois-individuel</b> <b>Chaudière-gaz-individuel</b> <b>air-pompe à chaleur-individuel</b> <b>radiateur-Électrique-individuel</b>
Garages	: 1

#### INFORMATIONS

Disponibilité	: <b>Immédiate</b>
Prix de vente honoraires TTC inclus	: <b>189 000€</b>
Honoraires à la charge du vendeur	

#### SURFACES

Surface habitable	: <b>98 m<sup>2</sup></b>
Surface du terrain	: <b>348 m<sup>2</sup></b>

#### DESCRIPTION

A seulement 1h30 de Paris sud par l'A77, située dans une rue calme du centre de Gien, hypercentre et centre hospitalier à moins de 10 min à pied, gare et toutes commodités à moins 5 min en véhicule.

Cette maison de ville sans travaux, d'une surface habitable de 98 m<sup>2</sup>, se compose :

- En rez-de-chaussée : cuisine aménagée/équipée récente, salle à manger avec baie vitrée, séjour/salon avec poêle à bois, chambre avec dressing et baie vitrée, salle d'eau/WC,
- A l'étage : grande chambre palière avec poutres apparentes, 2<sup>e</sup> chambre, salle d'eau/WC,
- Terrasse,
- Garage non attenant avec buanderie et portail automatique.

L'ensemble sur un jardin de ville paysager avec puits de 348 m<sup>2</sup> équipé d'un système d'arrosage et de tonte automatique.

Description technique :

Rez-de-chaussée : Cuisine : 14,81 m<sup>2</sup> / Salle à manger : 15,29 m<sup>2</sup> / Séjour/salon : 26 m<sup>2</sup> /

Chambre avec dressing : 11 m<sup>2</sup> Salle d'eau/WC : 4,37 m<sup>2</sup>

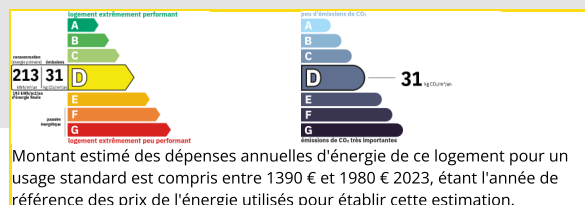
1er étage : Chambre palière : 19 m<sup>2</sup> / Chambre : 9 m<sup>2</sup> / Salle d'eau/WC : 2,29 m<sup>2</sup>

Garage avec buanderie : 21 m<sup>2</sup>

Mode de chauffage : mixte (bois, gaz, électrique et PAC)

Assainissement : Tout-à-l'égout

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**

<http://www.id-immobilier.immo/>

