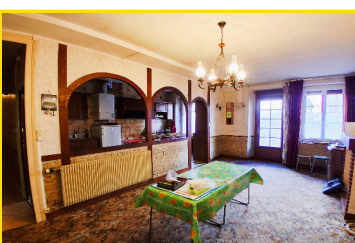


**96 000 €**

**Maison de village avec jardin  
3 chambres - Grenier aménageable**

**45290 Les Choux**



**DESCRIPTIF**

Année de construction	: 1900
Nombre de pièces	: 4
Nombre de chambres	: 3
Nombre de salles d'eau	: 1
Nombre de WC	: 1
Cuisine	: américaine - semi-équipée
Assainissement	: Tout à l'égout
Chauffage	: Chaudière-gaz-individuel cheminée-bois-individuel
Garages	: 1

**INFORMATIONS**

Prix de vente honoraires TTC inclus	: <b>96 000€</b>
Taxe Foncière	<b>656€</b>
Honoraires à la charge du vendeur	

**SURFACES**

Surface habitable	: <b>81.51 m<sup>2</sup></b>
Surface du terrain	: <b>905 m<sup>2</sup></b>

**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 authentique maison au coeur du village, d'une surface habitable de 81,5 m<sup>2</sup>, disposant d'un grenier aménageable et d'un jardin convivial comprend :

- En rez-de-chaussée : séjour avec cheminée tubée, cuisine ouverte, cuisine d'été, buanderie, deux chambres, salle d'eau et WC.
- Au 1er étage : une chambre et un grenier aménageable en deux parties.
- Cave.
- Garage attenant à la maison.
- Dépendances avec atelier.

L'ensemble sur un charmant jardin avec puits de 905 m<sup>2</sup>.

Mode de chauffage : chaudière gaz citerne , cheminée insert bois.

Assainissement : tout-à-l'égout.

Description technique :

Rez-de-chaussée : Séjour : 19,49 m<sup>2</sup> / Cuisine ouverte : 11,78 m<sup>2</sup> / Cuisine d'été : 9,66 m<sup>2</sup>

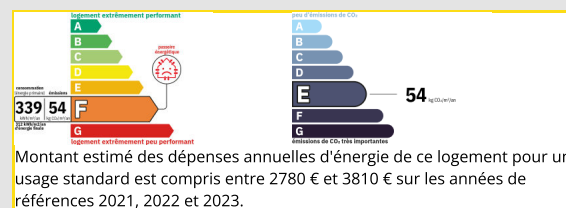
Buanderie / Chambre : 15,27 m<sup>2</sup> / Chambre : 9,76 m<sup>2</sup> / Salle d'eau : 4,27 m<sup>2</sup> / WC.

1er étage :

Chambre sous combles : 13,36 m<sup>2</sup> / Grenier aménageable.

Cave / Garage : 13,82 m<sup>2</sup> / Dépendances / Jardin avec puits.

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/>

