



## NIBELLE : maison de 7 pièces (198 m<sup>2</sup>) à vendre

NIBELLE 45340

**250 000 € \***

\* 250 000 € honoraires inclus

239 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.6% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET**  
**NEUVILLE AUX BOIS**

1 Allée René Cassin  
45170 NEUVILLE AUX BOIS

**02 38 75 17 17**

## NIBELLE : maison de 7 pièces (198 m<sup>2</sup>) à vendre

MAISON 7 PIÈCES LUMINEUSE - AVEC GRAND JARDIN

En vente : Guy Hoquet NEUVILLE AUX BOIS vous propose cette maison de 7 pièces de 198 m<sup>2</sup> à NIBELLE (45340). Au rez-de-chaussée, on trouve une entrée, une grande pièce à vivre de 44 m<sup>2</sup> avec cheminée, une suite parentale de 14 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée équipée et un cellier. Le premier étage s'agence en quatre chambres de 12 m<sup>2</sup> à 17 m<sup>2</sup>, un dressing et une salle de bains. La maison bénéficie de radiateur électrique haut de gamme

La maison propose également une très belle véranda de 30 m<sup>2</sup>. Le terrain de 11 856m<sup>2</sup> arboré (nombreux fruitiers) est clôturé sur une grande partie ; il est aménagé avec un Plan d'eau avec cascade, un coin barbecue, et un abri permettant de stocker du matériel.

Maison à la fin des années 1970, entretenue avec des matériaux et prestations haut de gamme : toiture en ardoise naturelle, volets roulants électriques, portail automatique. Elle est en bon état général. Un garage est prévu pour stationner votre véhicule.

L'École Élémentaire Roger Giry est implantée dans la commune. Il y a un accès à l'autoroute A19 à 13 km. On trouve un restaurant à quelques minutes.

L'énergie et sa consommation deviennent des facteurs d'achat qu'il est important de prendre en compte. Pour ce qui est de la classe énergie, la notation est D (236 kWh/m<sup>2</sup> annuels), en ce qui concerne la classe climat, la note attribuée est B (chiffre annuel : 7 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant des dépenses annuelles

d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 090 € et 2 880 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet NEUVILLE AUX BOIS vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos conseillers immobilier.

198 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1978
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir

Cheminée

Foyer ouvert

Date ERP

2024-06-14 08:30:27

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

236 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2090€ et 2880€ au 01/01/2021

## Photos du bien





