|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région ST CYPRIEN**   |  | | --- | |  | | **REF : AP2614**  Découvrez cet ensemble en pierres, une opportunité rare offrant un cadre de vie paisible et des possibilités d'aménagement infinies.  La maison principale de 110 m2 se compose de trois chambres spacieuses, idéales pour accueillir une famille. Un bel espace de vie lumineux s'ouvre sur un balcon offrant une vue dégagée sur les environs. La cuisine indépendante offre un espace fonctionnel pour préparer des repas en famille.  En rez-de-jardin, un garage, une buanderie et une chaudière à pellets ajoutent un confort supplémentaire à la maison principale.  Un gîte attenant de 46 m2 offre une opportunité de revenu supplémentaire ou d'espace pour accueillir des invités. Avec une pièce à vivre avec coin cuisine, une salle d'eau, une chambre et une terrasse privative, il offre un cadre confortable et intime.  Une grange en pierres d'environ 120 m2 offre un potentiel considérable pour de futurs projets d'aménagement.  Le jardin plat de 7 853 m2, agrémenté d'un puit, offre un espace extérieur généreux pour profiter des belles journées ensoleillées.  Situé à seulement 5 minutes des commerces, du garage SNCF et des écoles, cet ensemble offre le parfait équilibre entre la tranquillité de la campagne et la proximité des commodités.    Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 472 500 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,00% soit 450 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 155 m²  **Surface Terrain :**7 853 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** Bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Central granulés bois  **Taxe Foncière :** € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne non isolée  Rez de Jardin:  Buanderie  Chaufferie  Garage  Rez de chaussée:  3 Chambres 17,32 m2 - 14,62 m2 et 14,68 m2.  Cuisine séparée de 14,33 m2.  Séjour 41,91 m2 avec balcon.  Salle d'eau 4,80 m2.  WC 1,62 m2.  1er étage:  Grenier aménageable de 100 m2.  Dépendances:  Gîte 46,07 m2 avec pièce à vivre, une chambre en suite.  Grange 118,68 m2.  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 312,00 KWHep/m²an E  Emission de gaz à effet de serre 9,00 Kgco2/m²an B | DPE (suite):  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  Date de réalisation DPE 10/01/2024  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 2 660,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 3 660,00 €  Chauffage:  Central granulés  Equipements divers:  Double vitrage  Fosse septique non-conforme.  Fenêtres:  Double vitrage  Services:  Ville la plus proche : SAINT-CYPRIEN  Calme  Commerces 4 km  Ecole 4 km  Gare 4 km  Puits, source ou citerne un puit.  Vue sur la vallée.  Terrain:  Arboré  Jardin  Parc  Toiture:  Tuiles  Vue:  Dégagée |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-