



## COMMUNE NOUVELLE D ARROU: maison de 4 pièces (78 m<sup>2</sup>) à vendre

VALD YERRE 28290

**88 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
CHATEAUDUN

10 Rue Jean Moulin  
28200 Châteaudun

0237450557

## COMMUNE NOUVELLE D ARROU : maison de 4 pièces (78 m<sup>2</sup>) à vendre

EXCLUSIVITÉ - MAISON 4 PIÈCES AU CALME

À vendre : au calme, Guy Hoquet CHATEAUDUN vous propose cette maison de 4 pièces au calme de 78,32 m<sup>2</sup> proche de CHATEAUDUN.

Située sur un terrain de 422 m<sup>2</sup>, cette maison offre un cadre de vie confortable et pratique, idéal pour une famille.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un salon spacieux de 22 m<sup>2</sup>, parfait pour accueillir famille et amis, ainsi qu'une cuisine aménagée offrant une vue dégagée sur le terrain et un WC indépendant.

À l'étage, la maison dispose de trois chambres, offrant un espace cosy pour chaque membre de la famille ou pour aménager un bureau ou une chambre d'amis. Une salle de bains avec WC ainsi qu'un placard viennent compléter cet étage, alliant praticité et fonctionnalité.

Côté confort, la maison est équipée de radiateurs fonctionnant au fuel et de fenêtres en PVC à double vitrage, garantissant une bonne isolation thermique et acoustique.

À l'extérieur, un charmant jardin vous permettra de profiter de moments de détente ou d'activités en

plein air. En bonus, le fond du terrain s'ouvre sur le bord du Loir, offrant une vue apaisante et un cadre naturel privilégié. Un garage est également disponible pour stationner votre véhicule ou pour du rangement.

Cette maison combine espace, confort et praticité, le tout dans un environnement accueillant.

Il y a l'École Primaire les 4 Saisons et l'École Primaire Liliane Vaisbuch à moins de 10 minutes à pied. Côté transports, on trouve la gare Courtalain-Saint-Pellerin à quelques pas du bien. L'autoroute A11 et la nationale N10 sont accessibles à moins de 19 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un tennis à quelques minutes. Il y a aussi un restaurant, une boulangerie et une épicerie.

Elle est à vendre pour la somme de 93 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Elle est sous mandat exclusif.

La performance énergétique (classe énergie), la notation est F (371 kWh/m<sup>2</sup> annuels), pour ce qui est des émissions de gaz à effet de serre (classe climat), la note attribuée est E (de l'ordre de 67 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

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).

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet CHATEAUDUN pour obtenir de plus amples renseignements sur cette maison en vente.

78.32 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel

Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Oui
Date ERP	2024-11-14 07:55:04
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	371 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

### Logement à consommation énergétique excessive

## Photos du bien







