



## EXCLUSIVITE - MAISON 6 PIÈCES - 240m<sup>2</sup> - JARDIN 2 597m<sup>2</sup>

MARCILLY EN VILLETTE 45240

**280 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

## EXCLUSIVITE - MAISON 6 PIÈCES - 240m<sup>2</sup> - JARDIN 2 597m<sup>2</sup>

EXCLUSIVITÉ - SOLOGNE - MAISON 6 PIÈCES - 240m<sup>2</sup> - SENNELY (45240)

VISITE VIRTUELLE disponible sur demande.

SECTEUR CALME en plein coeur d'un village solognot.

A 10min de Marcilly-en-Vilette!

Venez découvrir cette agréable maison de 2014 d'environ 240m<sup>2</sup> au sol, le tout sur une parcelle de 2 597m<sup>2</sup> au calme et sans vis-à-vis.

Elle est composée comme suit :

Au rez-de-chaussée d'une grande cuisine de 28m<sup>2</sup> aménagée et équipée, d'un dégagement desservant 3 chambres avec placards ainsi qu'une salle d'eau et des WC.

Vous profiterez d'un superbe salon cathédrale de 74m<sup>2</sup> ! avec poêle à bois et baie vitrée, donnant accès au premier étage à une mezzanine de 40m<sup>2</sup> à finir d'aménager (possibilité d'y créer facilement une salle d'eau ainsi que des WC) desservant 2 chambres.

Pour plus de confort :

-Le chauffage au sol de cette maison est assuré par une pompe à chaleur, tout comme l'eau chaude.

-Terrain clos avec portail électrique.

-Stationnement couvert pour votre véhicule.

- Maison fibrée.
- Appentis pour le bois à l'arrière de la maison.

Vous serez séduit par cette maison idéalement située dans un secteur recherché. A 5min à pied du centre du village : boulangerie, supérette, Poste, bibliothèque, centre équestre, étang pêche et loisirs, camping.

Service cars assuré.

Située à 10 et 15min de Lamotte-Beuvron et de La-Ferté-Saint-Aubin : commerces, école et transports (gare). Et à 15km de l'autoroute.

Le prix de vente est de 280 000€ (honoraires charge vendeur)

MAISON PEU ENERGIVORE, sa classe énergétique est de C (124kWh/m<sup>2</sup> annuels) quant à son indice GES de catégorie A, représentant très peu d'émissions de gaz à effet de serre (3 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 GEORISQUES.

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 2854

240 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	5 chambres	1 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	1
Distance Commerces	15 km
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	75 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2014
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Extérieur,Couvert
Date ERP	2025-02-04 20:33:58
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	124 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2090€ et 2900€ au 02/04/2025

Photos du bien



