



## MAISON- PROCHE TRAM - - JARDIN - FLEURY-LES-AUBRAIS (45400)

FLEURY LES AUBRAIS 45400

**181 900 € \***

\* 181 900 € honoraires inclus

170 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 7% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

## MAISON- PROCHE TRAM - - JARDIN - FLEURY-LES-AUBRAIS (45400)

Un havre de paix aux portes de tout

Au calme absolu tout en restant à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports, cette maison offre un équilibre parfait entre sérénité et vie pratique. Le terminus du tram, accessible en seulement 5 minutes à pied, facilite tous vos déplacements au quotidien.

Dès les premiers pas, la lumière vous accueille. La véranda, baignée de soleil, crée une atmosphère douce et chaleureuse, véritable invitation à la détente. Ce bien à remettre à votre goût s'ouvre sur une cuisine indépendante et un séjour exposé plein sud, l'espace nuit, composé de deux chambres confortables et d'une salle d'eau, promet calme et repos dans une ambiance intime et apaisante.

Une cave et un garage fermé en premier rang complètent ce bien rare sur le secteur.

Ses atouts :

Chaudière neuve (2025)

Menuiseries PVC récentes avec volets roulants solaires

Emplacement privilégié, entre nature et commodités

Un lieu où il fait bon vivre, après avoir fait un rafraîchissement sera prêt à accueillir votre nouvelle

histoire.

Prix de vente 187 000€ Net vendeur et 12 900€ d'honoraire d'agences

Classe énergétique de catégorie D (248kWh/m<sup>2</sup> annuels) tout comme son indice GES, de catégorie D, ce qui représente peu d'émissions de gaz à effet de serre (36 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 1587

86 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.8 km
Distance Train	1.5 km
Accès Bus	5 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1961
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-10-06 19:04:23
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	248 kWh/m2 par an
Conso Energ	246.4 kWh/m2 par an
Surface terrain	487 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1560€ et 2130€

---

## Photos du bien



