



Propriété rénovée avec piscine et vue dégagée, environnement privilégié à Vienne-en-Val

VIENNE EN VAL 45510

470 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

Propriété rénovée avec piscine et vue dégagée, environnement privilégié à Vienne-en-Val

À l'abri des regards, au coeur d'un environnement naturel préservé, cette propriété d'exception située à Vienne-en-Val incarne l'équilibre parfait entre élégance, confort et sérénité.

Dès l'arrivée, une allée traversant une pinède vous plonge dans une atmosphère confidentielle, où le calme et le charme opèrent immédiatement.

La maison dévoile ensuite une pièce de vie baignée de lumière, aux volumes harmonieux, où salon et salle à manger s'ouvrent sur une cuisine contemporaine aménagée et équipée, pensée comme un véritable lieu de partage.

Le rez-de-chaussée accueille une suite avec salle de bains (douche), offrant un confort de vie appréciable au quotidien, complétée par un cellier discret et fonctionnel.

À l'étage, une mezzanine élégante dessert deux chambres aux ambiances soignées, dont une avec dressing, ainsi qu'une salle d'eau, formant un espace nuit à la fois intime et raffiné.

Le sous-sol complet, parfaitement aménagé, vient enrichir les prestations avec de multiples espaces : chambre indépendante, salle d'eau, cave, zone de stockage et grand garage.

Entièrement rénovée avec exigence, la propriété bénéficie d'équipements performants : toiture neuve, pompe à chaleur air/eau, insert et climatisation réversible, garantissant un confort optimal en toutes saisons.

À l'extérieur, le lieu prend toute sa dimension : piscine chauffée (8x4), terrain de pétanque et surtout une vue dominante dégagée sur les champs, offrant un panorama rare et apaisant.

Un bien unique, destiné à une clientèle en quête de discrétion, de nature et de prestations de qualité.

Le prix de vente est de 470 000€ (honoraires charge vendeur)

Classe énergétique de catégorie B (63kWh/m² annuels) et indice GES de catégorie A, ce qui représente très peu d'émissions de gaz à effet de serre (3Kg CO₂/m²/an).

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 1609

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site GEORISQUES.

187 m ²	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1975
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2

WC	3
Cuisine	Américaine Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Mixte
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageDouble,SousSol,Extérieur
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-03-24 23:06:17
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	63 kWh/m2 par an
Conso Energ	101 kWh/m2 par an
Surface terrain	6987 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1560€ et 2120€

Photos du bien





