



## Maison des années 30 pleine de charme à Varenne-Saint-Germain

VARENNE SAINT GERMAIN 71600

**99 640 € \***

\* 99 640 € honoraires inclus

94 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET PARAY LE MONIAL**

5 rue paul cizin

71600 PARAY LE MONIAL

**0973457464**

## Maison des années 30 pleine de charme à Varenne-Saint-Germain

Venez découvrir cette belle maison des années 30, alliant authenticité et confort moderne, située dans un environnement paisible à Varenne-Saint-Germain. Avec son jardin de 620 m<sup>2</sup>, ses dépendances et ses espaces lumineux, elle saura séduire les amoureux de maisons de caractère.

Un intérieur chaleureux et bien agencé :

Rez-de-chaussée: Cuisine conviviale, idéale pour partager de bons moments

Grande pièce à vivre lumineuse, parfaite pour se détendre

Salle d'eau avec WC, alliant praticité et confort

À l'étage

Chambre en mezzanine, offrant un espace cosy et atypique

Pièce supplémentaire de 12,75 m<sup>2</sup> de surface utile, pouvant servir de chambre, bureau ou espace de loisirs

Des équipements pratiques et fonctionnels :

Dépendances : garage et espace de stockage pour tous vos projets (atelier, rangement?)

Menuiseries PVC double vitrage, assurant une bonne isolation

Chauffage efficace et économique :

Chaudière à ventouse au fioul (2010)

Poêle à bois (2010), avec conduit rénové il y a un an

Isolation optimisée : travaux d'isolation intérieure et des combles réalisés en 2010 pour un confort thermique optimal

Le charme de l'ancien avec le confort moderne : cette maison est idéale pour une résidence principale ou un pied-à-terre.

Actuellement en location pour un loyer mensuel de 550 €.

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et laissez-vous séduire par ce bien unique !

61.41 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	29.96 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1934
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Aménagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	305 kWh/m2 par an
Surface terrain	620 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





