NSL PATRIMOINE

STEPHANE MARBOUTIN
0622601826
smarboutin@gmail.com
www.nsl-patrimoine.fr

Vente

25/01/2026

VENDU Maison de plain-pied d’environ 64 m² habitables avec 2 chambres, garage attenant d’environ 17,30 m², terrasse, jardin

99 750 €

Dans un environnement calme, verdoyant et sans vis-à-vis, tout en restant à deux pas de la vie quotidienne,

Maison de plain-pied d’environ 64 m² habitables avec garage attenant d’environ 17,30 m²

Une maison pensée pour le confort et la simplicité

Anciennement aménagée pour des personnes à mobilité réduite, cette maison offre une circulation fluide et des espaces intelligemment répartis :

- Une entrée accueillante
- Une pièce de vie traversante Est/Ouest, baignée de lumière
- Une cuisine ouverte conviviale, parfaite pour partager les moments du quotidien
- Un séjour chaleureux avec poêle à bois, pour les soirées cocooning
- Deux chambres confortables
- Une salle d’eau avec WC

Dedans comme dehors, on respire.

La pièce de vie s’ouvre naturellement sur une terrasse orientée Est, idéale pour les petits-déjeuners au soleil, prolongée par un jardin arboré sur trois côtés, véritable écrin de verdure et de tranquillité.

Le petit plus qui change tout

Garage attenant et communicant, directement accessible depuis la maison

Menuiseries en double vitrage

Maison saine, soigneusement entretenue

Un cadre de vie agréable

Quartier résidentiel paisible

Commodités, écoles, commerces, gare et transports accessibles rapidement

Terrain : 509 m² – suffisamment grand pour profiter, suffisamment simple à entretenir.

Prix : 99 750 € honoraires d’agence inclus

(Honoraires à la charge de l’acquéreur – 5 % TTC, soit un prix net vendeur de 95 000 €)

Un bien discret, mais plein de charme

A voir vite !

DPE réalisé le 20 janvier 2026

DPE D (236 kWh/m2/an) / GES B (8 kg CO2/m2/an) – Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1290 € et 1810 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Informations sur les risques disponibles sur : www.georisques.gouv.fr

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Surface habitable : 64 m², Nb pièce(s) : 3 , Nb chambre(s) : 2 , Energie : Electrique/Poêle à bois , Nb stationnement : 2 , Type de stationnement :

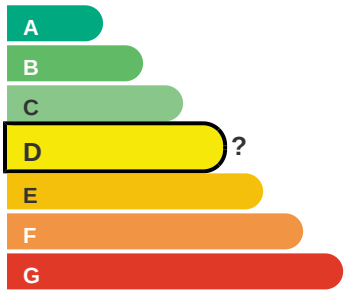
Garage + 1 stationnement devant garage , Surface terrain : 509 m², Numéro de mandat : 339 , Salle d'eau : 1 , Nb séjour(s) : 1 , WC : 1 , Cuisine : 1 , Menuiserie : Double vitrage , Garage, Jardin privatif, Terrasse, Place de parking,

LOCALISATION

47400 Tonneins

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

236	8
kWh/m².an	kgCO2/m².an
CONSOMMATION	**EMISSIONS**



ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **1290 €** et **1810 €**
(Date de l'estimation : 2023)

HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 4 750 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €
- Charges de copropriété annuelles : 0 €







