



# Le Chat Immo

L'Art de se retrouver chez soi...

04 98 14 85 52

House - 188 m<sup>2</sup>

RIANS

**649 000 € \***

\* Agency fees will be borne entirely by the seller



## DESCRIPTION DU BIEN

Cachée au coeur du village, une propriété de 188 m<sup>2</sup> entièrement rénovée en 2011, avec une performance énergétique classée en "B", composée de : une maison principale individuelle T5 de plein pied avec un espace de vie de 36 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, cheminée et "Home Cinéma" avec enceinte filaire dans le plafond (pour un effet sonore incroyable!), 4 belles chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et WC, une deuxième salle d'eau, WC indépendant, un bureau, une buanderie/ chaufferie et un dressing /placard; non attenant à la maison se trouve un gîte indépendant T3 de 57 m<sup>2</sup> avec cuisine d'été avec four à pizza en béton réfractaire et pierre de togne pour cuire au feu de bois, une chambre, salle d'eau avec WC, terrasse privative et accès indépendant. A l'extérieur se trouve deux box, une piscine de 8,5 x 4,5 avec douche extérieure, un jacuzzi, plusieurs terrasses, un barbecue maçonné et poolhouse avec bar. En équipement ce bien bénéficie de double vitrage en PVC, 16 panneaux solaires avec revente à EDF, 2 panneaux solaires dédiés à la production de l'eau chaude, climatisation reversible, raccordement tout à l'égout et un jardin entièrement clôturé sur une parcelle dominante avec vue imprenable sur les champs de Rians de 700 m<sup>2</sup> environ. Bien peut être vendu meublé. Etat impeccable : opportunité à saisir. "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://www.georisques.gouv.fr>". Consommation énergie finale 48 kWh/m<sup>2</sup>/an. Taxe Foncière 1080€

## LE BIEN EN DETAIL

Reference : 10248  
Town : RIAN  
Transaction : Sales  
Type of property : House  
Price including charges : €649 000  
Surface : 188 m<sup>2</sup>  
Land : 700 m<sup>2</sup>  
Construction : 2020  
View : South West

Living room : 36 m<sup>2</sup>  
Number of rooms : 8  
Number of bedrooms : 5  
Bathroom : 3  
Nbr of terrace : 5  
Terrace area : 200 m<sup>2</sup>



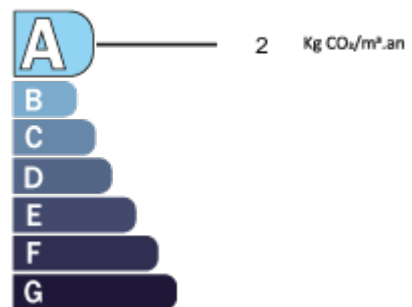
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Energy consumption in KWh/m<sup>2</sup> / year  
Coûts annuels estimés (2023) :  
mini. 610€ max. 900€



Greenhouse Gas Emissions in Kg CO<sub>2</sub><sup>2</sup> / m<sup>2</sup> / year

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS













