



## Bien proposé à 224 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

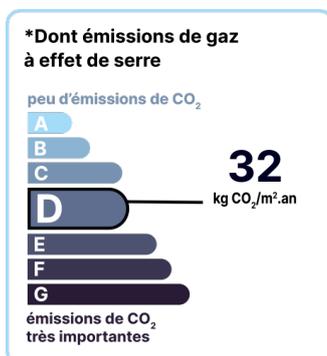
#### Charmante maison avec jardin paysagé, proche de Tours centre...

Bienvenue à La Riche ! Agréable petite ville en pleine expansion, à 3 minutes de la rocade, et 15 minutes à pied du centre ville de Tours. Venez-y découvrir cette charmante maison de 75 m<sup>2</sup>, érigée sur une parcelle de 155 m<sup>2</sup>... Au rez-de chaussée, vous profiterez d'une entrée, d'une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée de 37 m<sup>2</sup>, d'une buanderie, d'un WC séparé, et d'un accès vers un ravissant jardin paysagé. À l'étage, un dégagement dessert deux chambres de 14 et 12 m<sup>2</sup>, dont une avec petit dressing, ainsi qu'une salle d'eau avec WC de 5 m<sup>2</sup>. Les atouts de ce bien ne manquent pas, avec une rénovation complète de l'étage, une chaudière mixte à condensation installée fin 2020, une VMI (VMC à insufflation d'air), huisseries en PVC double vitrage, une cave, et un atelier au fond du jardin. Côté commodités, vous apprécierez la proximité immédiate des transports en commun, des commerces, et des écoles. Une petite maison idéale pour un premier achat... Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

### DIAGNOSTICS

#### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



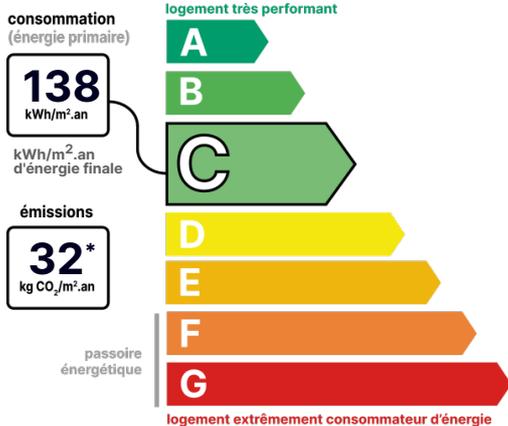
### POINTS CLÉS

Étage entièrement rénové, Chaudière à condensation de 2020, Ventilation mécanique à insufflation, Cuisine équipée, Atelier et cave, Proximité des commodités

### CONTACT



Agence de Tours  
Franck CECCALDI  
06 37 22 04 51  
02 47 37 61 31  
franck.ceccaldi@123webimmo.com



Date de réalisation du DPE : NC

Référence : 49383\_37\_245

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Surface habitable :	<b>75m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>3</b>
Exposition :	<b>SE</b>

## SURFACES

Entrée :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Pièce de vie avec cuisine :	<b>37m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Palier/dégagement :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>5m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>645 €</b>
-----------------	--------------

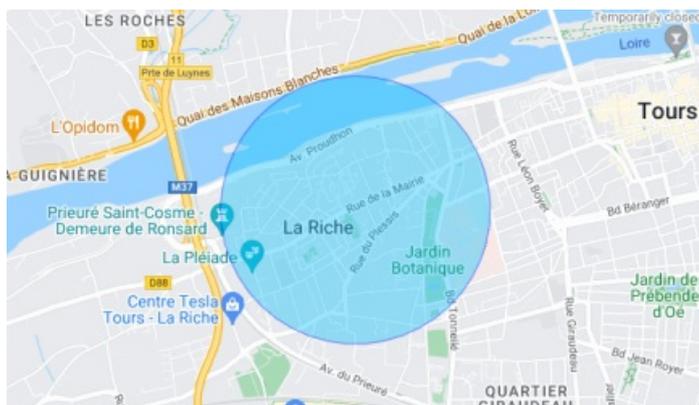
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>155m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mur</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



## CONTACT



**Agence de Tours**  
**Franck CECCALDI**  
**06 37 22 04 51**  
**02 47 37 61 31**  
**franck.ceccaldi@123webimmo.com**