



## Bien proposé à 248 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

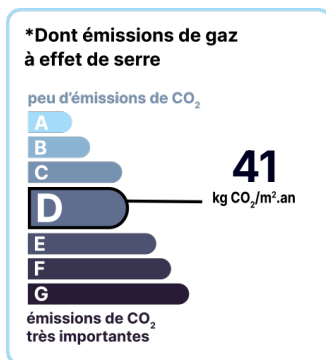
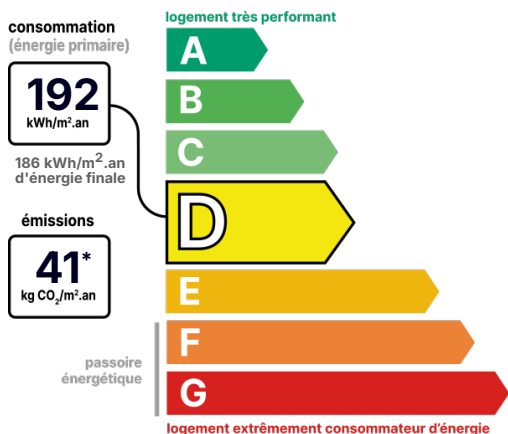
### DESCRIPTION

**Coup de cœur : maison de caractère en pierre, 3 chambres, cheminée, jardin de 432 m<sup>2</sup> et garage.**

Coup de cœur : maison de caractère en pierre, 3 chambres, cheminée, jardin de 432 m<sup>2</sup> et garage. Charme et authenticité au rendez-vous pour cette ravissante maison en pierre de 100 m<sup>2</sup>, où se mêlent confort moderne et art de vivre à la campagne. Idéalement située à Nanteau-sur-Lunain, à proximité immédiate des commodités et à seulement 15 minutes de la gare de Nemours, elle séduira les amoureux de biens de caractère. Dès l'entrée, des rangements astucieux facilitent le quotidien avant de dévoiler une agréable pièce de vie, baignée de chaleur, avec cuisine ouverte et cheminée à foyer ouvert. Un espace convivial, parfait pour partager de beaux moments en famille ou entre amis. Le premier étage accueille deux chambres lumineuses d'environ 10 m<sup>2</sup>, une salle de bain ainsi que des toilettes indépendantes. Quelques marches supplémentaires vous mènent vers un véritable coup de cœur : un superbe séjour cathédrale de 35 m<sup>2</sup>, inondé de lumière naturelle, ouvrant sur une troisième chambre mansardée avec dressing. Un espace idéal pour un adolescent, un bureau ou une chambre d'amis. À l'extérieur, le jardin arboré de 431 m<sup>2</sup> est une invitation à la détente. Deux terrasses viennent compléter ce cadre : l'une, exposée plein sud, pour profiter des déjeuners ensoleillés, et l'autre, plus intimiste, abritée par une pergola, pour savourer des instants paisibles à l'ombre. Un garage et une cave viennent parfaire les prestations de ce bien plein de caractère. À proximité de la sortie A6 et de Nemours, cette maison offre un équilibre parfait entre cachet, confort et accessibilité, au cœur d'un village typique de la Vallée du Lunain. ■ Une opportunité rare à ne pas manquer ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par le charme de la pierre et la douceur de vivre à la campagne. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 30/10/2024

## POINTS CLÉS

Cheminée, Cave, Double vitrage, Terrasse de 20 m<sup>2</sup>., Garage 21 m<sup>2</sup>.

## CONTACT



Agence de Milly-la-Forêt et sa région  
Sandrine PELLEGRINELLI  
06 85 02 79 76  
01 64 29 15 96  
milly@123webimmo.com

Référence : 58712\_77\_55

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1960
Année de rénovation :	2003
Surface habitable :	100m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

Entrée :	4m <sup>2</sup>
Cuisine :	9m <sup>2</sup>
Séjour :	24m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10m <sup>2</sup>
Salle de bain :	3m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Salon :	35m <sup>2</sup>
Garage :	21m <sup>2</sup>
Terrasse :	20m <sup>2</sup>
Cave :	13m <sup>2</sup>
Terrasse :	10m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	432m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	3

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**818 €**

## CONTACT

---



**Agence de Milly-la-Forêt et sa région**

**Sandrine PELLEGRINELLI**

**06 85 02 79 76**

**01 64 29 15 96**

**[milly@123webimmo.com](mailto:milly@123webimmo.com)**