



**UNE LONGÈRE & SON PETIT JARDIN, AU ROUILLEN.**

Prix : 348 100 €

Ref : 2023



Située à **ERGUE-GABERIC**, secteur **ROUILLEN**, dans un **lotissement**, cette **longère en pierres apparentes** étonne de par son **emplacement** urbanisé singulier. En **impasse, non loin des commerces**, ce bien profite d'une superficie de **180 m<sup>2</sup>** grâce à son **extension réalisée en 2005**. Dans le corps principal, au rez-de-chaussée, vous trouverez un **grand espace de vie de 40 m<sup>2</sup>** avec **poêle à bois** donnant sur le **jardin** de 565 m<sup>2</sup>, accolé à une **cuisine agencée dinatoire indépendante** de **18 m<sup>2</sup>**, une grande **chambre** avec **salle d'eau privative & un bureau**. A l'étage, **deux grandes chambres** & une grande **salle de bains à rénover** prennent place. Le bien est **fonctionnel** avec une **pièce de service** et **techniquement avancé** étant muni d'une **pompe à chaleur** et de **panneaux photovoltaïques sous contrat de revente jusqu'en novembre 2042**.. Le plus, un **appartement studio de 20 m<sup>2</sup>** entièrement équipé possède sa **propre entrée** et serait "**idéal pour un investissement ou loger famille et amis**." Honoraires Agence inclus : 5.5% TTC à charge acquéreur. Prix exprimé hors honoraires : 330 000 €, soit 1 823 €/m<sup>2</sup>. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Environnement : Citadin

Surface habitable : 181 m<sup>2</sup>

Surface séjour : 40 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 565 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1900

État général : Bon

Nombre de pièces : 7

Nombre de chambres : 4

Nombre de salle de bains : 3

#### Notes complémentaires

--

Exposition : Ouest

Type de chauffage : Pompe à chaleur

Stationnement : Parking extérieur

Taxe foncière : 1318

