

Aurélie Ruello  
Vous propose à la vente



## Maison

📍 À Luynes 37230, France

# 219 000 €

Honoraires charge vendeur  
N° de mandat 2032599

🏠  
105 m<sup>2</sup>  
Surface habitable

🌳  
1406 m<sup>2</sup>  
Surface terrain

🏠  
1971  
Année de construction

🏠  
5  
Pièces

🛏  
4  
Chambres

🚿  
1  
Salle de bain

📄  
1406,00 €  
Taxe foncière



Contactez moi au **+33 6 46 82 20 79**

**Aurélie Ruello**

aurelie.ruello@iadfrance.fr

Agent commercial EI Aurélie Ruello - RSAC TOURS n° 829 476 134

Le bien

Surface habitable :	<b>105 m<sup>2</sup></b>	Nombre de niveaux :	<b>2</b>
Surface terrain :	<b>1406 m<sup>2</sup></b>	Expositions :	<b>Sud · Nord</b>
Année de construction :	<b>1971</b>	État locatif :	<b>Libre de toute occupation</b>
État général du bien :	<b>Bon</b>	Taxe foncière :	<b>1406,00 €</b>



204 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

En exclusivité, à 750 m du centre-bourg de Luynes, des commerces, écoles jusqu'au collège et du réseau Fil Bleu, cette maison familiale vous séduira par son environnement bucolique et son superbe terrain arboré de plus de 1 400 m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis.



45 kg CO2/m<sup>2</sup>.an

Édifiée sur sous-sol, elle propose au niveau principal une entrée desservant une agréable pièce de vie baignée de lumière avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres, une salle de bains avec baignoire et douche et un WC indépendant.

À l'étage, les combles accueillent une troisième chambre avec WC et point d'eau offrant un bel espace à repenser selon vos envies.

Le rez-de-jardin complète parfaitement l'ensemble avec une chambre supplémentaire, une buanderie, un WC, une cave ainsi qu'un vaste garage d'environ 40 m<sup>2</sup>.

Un bien alliant calme, verdure et vie pratique au quotidien, où tout peut se faire à pied.

Une visite virtuelle est disponible, contactez-moi.

Cette annonce est proposée en vente interactive, avec un prix de départ fixé à 219 000 €. Ce mode de vente digital permet aux acquéreurs de déposer librement leurs offres d'achat en ligne. Le vendeur peut accepter l'offre de son choix, à tout moment, sans être contraint par aucune offre d'achat, quelque soit le montant de celle-ci.

## Pièces & Surfaces annexes

PIÈCES	SURFACE	NIVEAU	TYPE	ÉQUIPEMENTS	REVÊTEMENT	VITRAGE
Chambre 4	12,95 m <sup>2</sup>	0			Lino	
Buanderie	7,92 m <sup>2</sup>	0			Carrelage	
Chambre 1	10,93 m <sup>2</sup>	1		Dressing	Parquet	Double
Chambre 2	11,85 m <sup>2</sup>	1			Parquet	Double
Salle de bain	5,35 m <sup>2</sup>	1		Douche · Baignoire · Vasque simple · Sèche serviette	Carrelage	
WC	1,73 m <sup>2</sup>	1		Lave main	Carrelage	
Cuisine	12,62 m <sup>2</sup>	1	Ouverte / Américaine	Cuisine aménagée · Plaque de cuisson · Four	Carrelage	Double
Salon-séjour	26,58 m <sup>2</sup>	1			Carrelage	Double
Entrée	1,1 m <sup>2</sup>	1			Carrelage	
Dégagement	3,75 m <sup>2</sup>	1			Carrelage	
Chambre 3	8,24 m <sup>2</sup>	2		Placard		Double
SURFACES ANNEXES	SURFACE	ÉQUIPEMENTS				
Cave	8,76 m <sup>2</sup>					
Garage	40,19 m <sup>2</sup>					
Dégagement	9,3 m <sup>2</sup>					
Couloir	2,88 m <sup>2</sup>					

## 🏠 Prestations

Le bien fait partie d'une résidence : **Non**  
 Confort : **Fibre optique · Tout à l'égoût**  
 Type de chauffage : **Individuel**

Source d'énergie : **Gaz naturel**  
 Sécurité : **Système d'alarme ou de vidéo surveillance**

🏠 Diagnostics

Amiante :	<b>Fait</b>	Electricité :	<b>Fait</b>
Gaz :	<b>Fait</b>	Plomb :	<b>Non concerné</b>
ERP :	<b>Fait</b>	Termites :	<b>Non concerné</b>

☆ Points d'intérêts

Centre-Bourg Luynes (2 min en voiture · 10 min à pied)	<b>750 m</b>	Ecole primaire Camus (3 min en voiture · 15 min à pied)	<b>1.1 km</b>
Arrêt de bus "St Venant" (10 min à pied) - lignes 50, 57 et 68	<b>800 m</b>	Collège Aubrac (5 min en voiture · 22 min à pied)	<b>1,9 km</b>
		Super U de Luynes (5 min en voiture)	<b>2.5 km</b>
		Place Jean Jaurès de Tours (22 min en voiture)	<b>12.8 km</b>



