

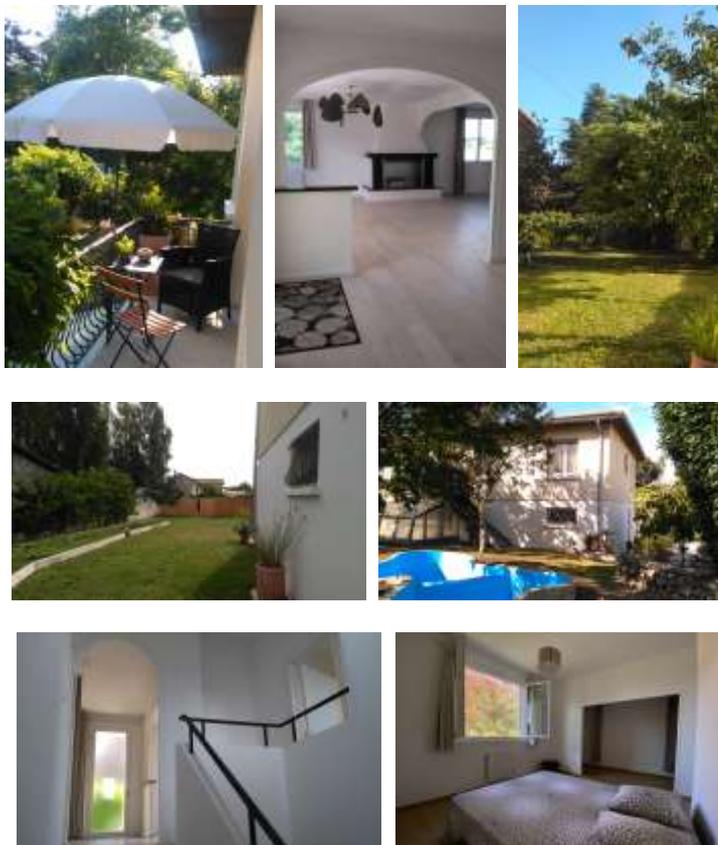


Saint Loubès 37 Chemin de l'Estrille 33450

GIRONDE • ENTRE-DEUX-MERS

Maison de 7 pièces, rénovée, sur 210 m² dont 130m² habitables :

- 105 m² au 1er étage avec 3 chambres (poss. 4) Sdb avec baignoire, WC séparé, cuisine ouverte sur séjour, salon, couloir et palier avec placard,
 - 105 m² en rez-de chaussée avec entrée, home-studio vidéo, pièce de loisirs, buanderie, garage de 40m² + 2 pièces de rangement, cellier
 - Construite en 1965, lumineuse, avec de beaux volumes, sans travaux à prévoir (toutes peintures de la surface habitable refaites en 2023, ainsi que la façade extérieure du Rdc).
 - Travaux entreprises : toiture, gouttières, isolation des combles, huisseries, électricité, sanitaires, chauffe-eau, plomberie, assainissement, allée d'entrée de la propriété
- Extérieurs avec espaces potagers, nombreux fruitiers, puits, bassin, réserve d'eau de pluie enterrée, serre
Exposition séjour - salon : Sud
DPE : C / A



- POSSIBILITÉ DE 2 LOGEMENTS INDÉPENDANTS
- AUCUN RAFRAÎCHISSEMENT À PRÉVOIR
 - À 17KM DE BORDEAUX
 - À 5MN DE TOUTES COMMODITÉS

**TOTAL PARCELLE 1128M2
TERRAIN CLOS**



LOCALISATION

● Localisation géographique de la propriété

- en périphérie de l'Agglomération bordelaise, à 17km de Bordeaux (rocade à moins de 10mn)
- à moins de 10mn de l'entrée/sortie de l'A10 (Bordeaux-Paris) + A89 (Bordeaux-Genève)
- à 25mn de l'aéroport de Bordeaux par A63 (vers Arcachon)
- à 85km d'Arcachon et 100km de Montalivet

● La Commune de St Loubès



- Commune de près de 10 000 ha
- Fait partie de la Communauté de Communes les Rives de la Laurence (6 communes)
- Bordée par la Dordogne au Nord
- Près d'un tiers de la surface communale est dédiée à l'agriculture et la viticulture
- L'économie locale est très développée avec une zone d'activité économique et artisanale moderne et performante autour de nombreux pôles thématiques : agroalimentaires, pharmacie, électronique, matériaux, transport, emballage...



VIE QUOTIDIENNE

● Services et commodités



- Centre-ville tous commerces à 5mn en voiture
- Gare de St Loubès et bus (ligne 301 du réseau TransGironde) à 5mn
- Tramway : ligne A de la Métropole de Bordeaux, arrêt La Gardette à Carbon-Blanc ou arrêt Buttinière à Lormont à 12mn : correspondance avec la ligne 301 du réseau Trans-Gironde À 10mn en Tram depuis l'arrêt jusqu'à la gare (TGV) de Bordeaux
- Crèche et relais petite enfance, 2 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, collège : à 5mn Lycée à Lormont (12mn), point Jeunes 11-17
- Transport scolaire assuré par la Région Nouvelle-Aquitaine (élèves maternelle à Terminale)
- Cabinet médical et clinique vétérinaire à 5mn, plusieurs cliniques et hôpitaux à 10mn
- Médiathèque, centre culturel et de spectacle, important complexe sportif, centre aquatique : à 5mn
- Marché lundi et samedi place de l'Hôtel de Ville à 5mn
- Borne de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables à 5mn
- Moyennes et grandes surfaces : Lidl, Intermarché, Carrefour à 5 mn, Leclerc à 10 mn
- Grandes surfaces de bricolage, jardineries à 5 et 10mn
- Déchetterie à 5mn



DESCRIPTIF DU BIEN

Surface totale construite	210m ²	1er étage sur Rdc intégral, possibilité de 2 logements ou logement (1 ^{er}) + activité professionnelle (Rdc), avec 2 entrées distinctes
Surface totale de terrain	1128m ²	Parcelles 000 E 2986 (592m ²), 2984 (420m ²) et 2982 (116m ²)
Superficie du jardin	1023m ²	Terrain arboré avec espaces potagers, espace compost (ou possibilité de tout autre aménagement)
Zonage d'urbanisme	ZUD	N'est pas en zone inondable
Année de construction	1965	-
Type de construction	Brique	Murs extérieurs crépis (1 ^{er}) et peints (rdc)
Mitoyenneté de l'habitation	NON	-
Copropriété	NON	-
Dépendances	OUI	Serre bois et polycarbonate semi-enterrée, de 2.9x5m, plein sud
Terrain clos	OUI	Clôture en grillage + canisses végétalisées en partie + panneaux de bois, mur mitoyen en parpaings, clôture en panneaux de ciment non mitoyenne (en propriété voisine), portail et portillon
Entrées propriété	2	Chemin de l'Estrille : portail de 4m et portillon en fer OOGarden (2021), sonnette (2023) Chemin de Poumey : panneaux de bois, grillage/canisse
Nombre de places de parking	3-4	Dans l'allée bitumée (réfection 2021), fermée par le portail
Garage	OUI	Surface de 40m ² + 2 pièces attenantes Porte isolée avec réfléchif 13 couches
Sous-sol	1	En Rdc/ Rez-de-jardin
Plain-pied	NON	-
Nombre d'étage	1	Accès par escaliers intérieur et extérieur
Balcon	1	5x1m
Exposition séjour/salle	Sud	Belle luminosité, séjour/cuisine traversant sud/nord
Entrées maison	3	Rdc : 2 dont 1 par le garage, et 1 au 1er étage
Escalier extérieur	1	Acier galvanisé
Verger	OUI	Plus de 30 arbres fruitiers, nombreuses aromatiques, arbustes, petits fruits (plantations label bio 2017, 2018 et 2019)
Puits	OUI	Pour l'arrosage du jardin Eau non analysée Niveau d'eau mesuré en 2015 lors de l'étude de sol à 3m50/TN en période de nappes rechargées
Bassin d'agrément	OUI	Avec 2 évacuations raccordées, réfection de la peinture en 2023 Possibilité d'aménagement en bassin de baignade ou en bassin végétalisé
Toiture	2016	Entièrement refaite à l'identique en tuiles romanes
Gouttières	2019	Zinc
Isolation des combles	OUI	2016 laine de roche soufflée ép 36.5cm sur 135m ²
Assainissement	ANC	2015 station de traitement des eaux usées sans électricité ClearFox Nature 6EH, filtre compact biologique, CONFORME
Récupération des eaux pluviales de toiture	OUI	Réserve de 7m ³ , cuve ciment enterrée, avec évacuation du trop plein (réfection de la canalisation en 2017)



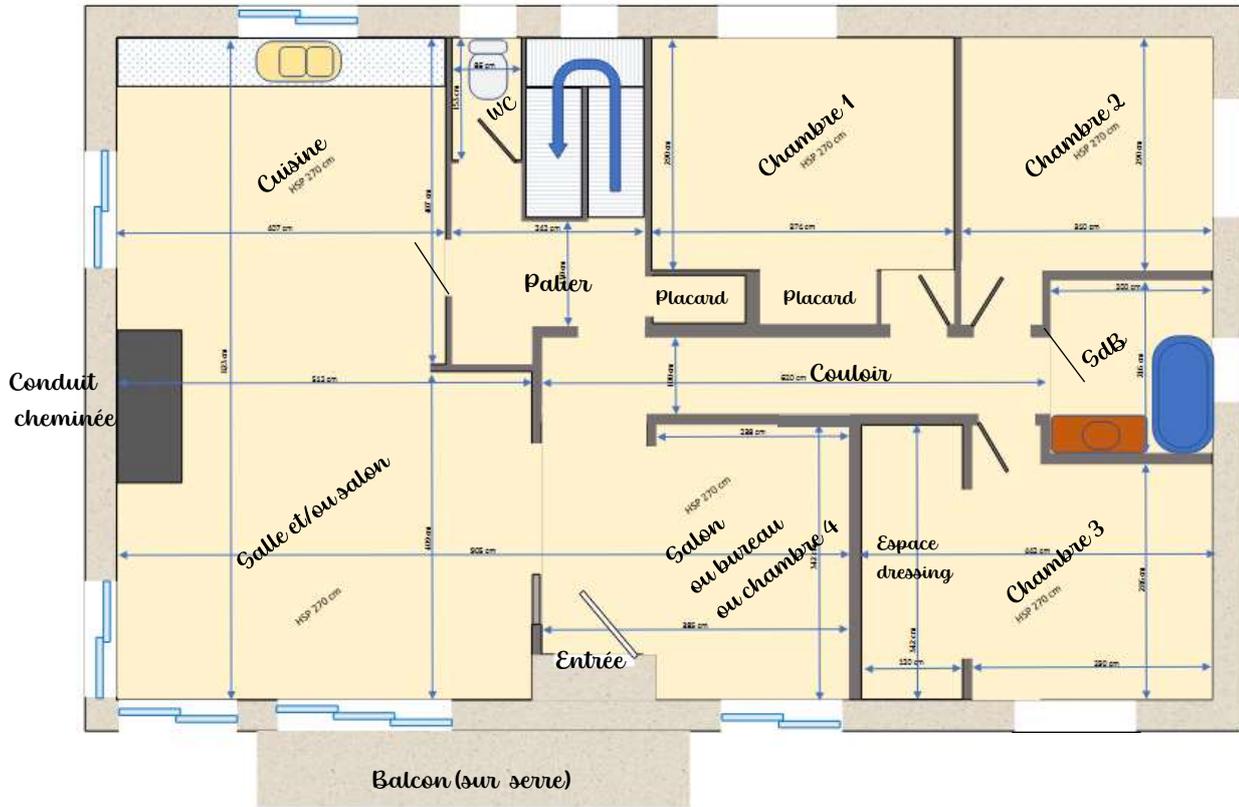
DESCRIPTIF DU BIEN

Rénovation	OUI	Depuis 2015 : toiture, gouttières, isolation combles et pièces Rdc, huisseries, électricité, chauffage (suppression chaudière à fuel), sanitaires, chauffe-eau, plomberie, VMC, allée d'entrée, escalier extérieur, assainissement, canalisation eaux pluviales 2019 escalier extérieur UPSTAIRS24 acier galvanisé 2022 habillage du Home studio (liège, bois, mousses acoustiques pyramidales) 2023 habillage bois et lambris (sur laine de bois 15PC recouverte d'OSB en 2018) du Home studio et de la pièce de loisirs, enduit (mur face Nord) et peinture de la buanderie 2023 sols : cuisine, Home studio, pièce de loisirs, buanderie 2023 peinture plafonds et murs toutes pièces sauf garage et 2 pièces attenantes 2023 enduit et peinture des murs extérieurs du Rdc
Eau courante	OUI	Réseau urbain, compteur communicant, distributeur Suez Qualité de l'eau : 0 pesticides et 0.2mg nitrates (limite 50mg/l), minéralité moyenne
Électricité	OUI	EDF/Enedis compteur communicant, puissance souscrite 9kVA, HP/HC 2015 réfection complète (maison et extérieurs) + tableau
VMC 1 ^{er} étage	OUI	2016 Micro Watt Hygro Bahia Optima marque Aldes
Extracteur d'air buanderie Rdc	OUI	2020 Sauter gamme Zemu Ø100 ventilation permanente
Chauffage	OUI	Électrique, radiateurs de 2015, 2018, 2023
Cheminée	OUI	2023, âtre de cheminée fermé par coffrage bois et inox, équipé d'une cheminée Alfra en acier inoxydable, finition main, au bioéthanol Non utilisable en l'état en cheminée ouverte Conduit de cheminée existant en bon état, ramoné en 2023, pouvant être tubé pour un poêle à bois avec un coffrage à adapter à l'âtre
Internet	OUI	Réseau filaire, fibre déployée (raccordable)
DAAF	OUI	2020 Modèle Kidde 3Y29
Eau chaude sanitaire	OUI	2021 Chauffe-eau Thermor 150L avec modes éco, absence, ou réglage selon les besoins
WC 1er étage	OUI	2021 WC Jacob Delafon et réfection de la descente d'évacuation
Salle de bain 1er	OUI	Baignoire en acrylique, murs entièrement carrelés (faïence), sol carrelé 2017 plan ardoise, vasque en pierre de rivière + robinetterie
Plomberie	-	Réfection, pas de canalisation en plomb
Huisseries	-	En aluminium laqué blanc (cf descriptif dans travaux Entreprises) 2016, 2018, 2020, fabrication française 3 fenêtres de chambres en PVC Technifloat Cekal et 1 volet roulant posés par le précédent propriétaire avant 2015 Porte de garage isolée : bois et métal (d'avant 2015, repeinte en 2023)
Cuisine ouverte aménagée	OUI	2023 rénovation du très grand plan de travail carrelé 68cm larg. x 4m long., avec rangements/étagères + 3 placards hauts + 1 placard haut 2 portes, sol en dalles clipsables de 2023
Équipements cuisine	OUI	Evier 2 bacs + égouttoir en céramique Réfrigérateur-congélateur Vestfrost de 01/2021 Lave-vaisselle Faure FDF313 de 01/2008 Gazinière 4 feux avec four Indesit de 2014
Equipements mobiliers compris dans la vente du bien	OUI	Toutes tringles et rideaux, miroirs Sdb et Rdc, armoire Lapeyre avec porte miroir et petite étagère d'angle de la Sdb, tous luminaires, patères à vêtements, aménagement des placards et espace dressing, cheminée Alfra au bioéthanol (finition main)

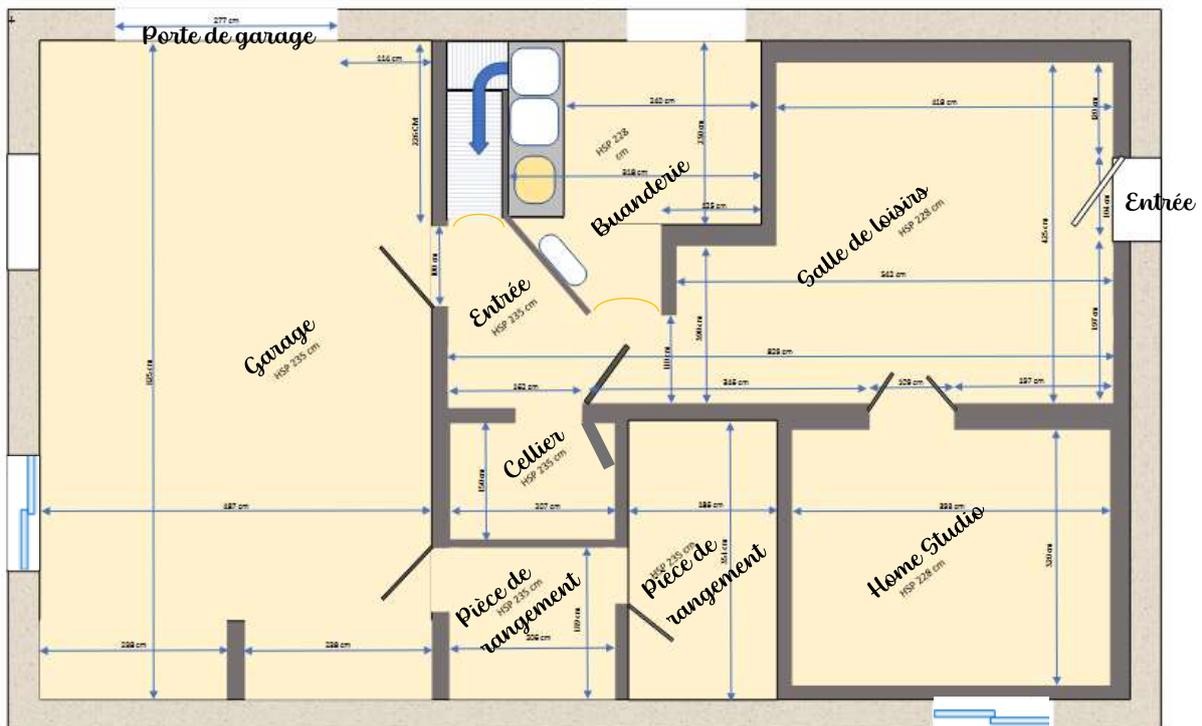


PLANS DE L'HABITATION

● 1er étage



● Rez-de-chaussée





SURFACES

(CHIFFRES ARRONDIS)

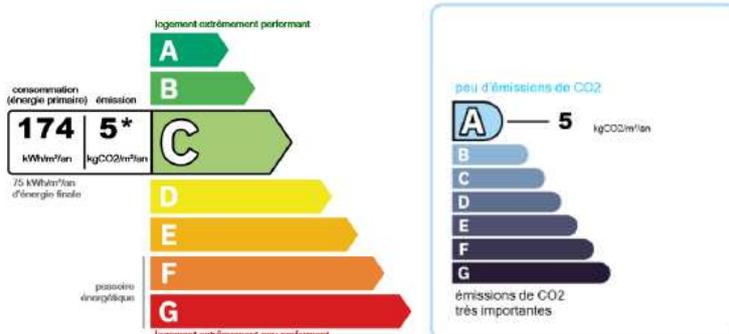
● 1^{er} étage

Cuisine	1	16.5m ²	Ouverte sur séjour
Séjour	1	21m ²	Ouvert sur cuisine et salon
Salon	1	8m ²	Ouvert, possibilité 4 ^e chambre ou bureau
Chambres	3	12m ² 10m ² 14m ²	avec placard - avec espace dressing
Salle de bain	1	4.5m ²	Baignoire et plan vasque
WC	1	1.5m ²	Séparé
Autres espaces		13.5m ²	Palier avec placard et renforcement, donnant sur un grand escalier, entrée, large couloir

● Rez-de-Chaussée

Garage	1	2/3 voitures	40m ²
Pièces de rangement/local à vélos ou cave	2	Attenantes au garage, avec 1 porte	4 et 6.5m ²
Entrée	1	Depuis garage, accès par l'escalier intérieur	3.5m ²
Buanderie	1	Avec évier en inox et les évacuations pour machine à laver et sèche-linge Possibilité d'installation de douche et WC	9m ² (avec dessous d'escalier)
Home studio	1	Isolation thermique et phonique	13m ²
Salle de loisirs	1	Avec 1 entrée depuis l'extérieur	20m ²
Cellier	1	Avec 1 porte	3m ²

DDT - ERP



● DDT / Dossier de diagnostic technique

DPE Diagnostic de Performance Énergétique	C / A 09/2023
Amiante	Absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante (13/05/2015 validité illimitée)
Plomb	Non concerné (maison construite avant le 01/01/1949)
Termites	Pas de présence ou d'indices révélant la présence de termites 09/2023 (maison et extérieurs)
Mérules	Non concerné (pas d'arrêté Préfectoral)
Électricité	(réfection complète fin 2015) Aucune anomalie 09/2023
ANC Assainissement Non Collectif	Conforme : contrôle du 03/2023 par le SPANC Contrôles (par Suez) 11/2015, 08/2018 et 03/2023 : conformité.
Gaz	Néant (habitation non desservie par le gaz de ville)
Attestation de surface (non obligatoire)	Mesures propriétaires : environ 105m ² surface au sol 1 ^{er} et rdc

Diagnosics 09/2023 : Aquitaine Parrot Diagnostics

Diagnostic amiante vente Boussac/Juban 05/2015 : CRI Diagnostics

● ERP (Etat des risques et pollution)

Sismicité	Faible (niveau 2/5)
Risque inondation	Bien non concerné
Argile	Forte exposition (3/3)
Radon	Faible (niveau 1)
Pollution des sols	Néant : parcelles hors inventaire des installations classées
Risques miniers	Néant : pas de plan de prévention (PPRM)
Risques technologiques	Néant : pas de plan de prévention (PPRT)
Bruits	Bien non concerné par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport
Catastrophes naturelles	Pas d'indemnisation par assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe naturelle, minière ou technologique



CHARGES

● Annuelles (TTC)

<ul style="list-style-type: none">● Électricité (besoins journaliers + chauffage) Contrat EDF - Compteur communicant	1076 € / 4972 Kwh 09/2022-08/2023 1300 € moy. des 3 dernières années (abonnement compris)
<ul style="list-style-type: none">● Eau SUEZ - Compteur communicant● Redevance contrôle ANC du SPANC SUEZ - Avec la facture d'eau	1.57 €/m3 en 2023 26.40 €/ an en 2023
<ul style="list-style-type: none">● Taxe Foncière Dont TEOM - Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères Trésor Public	1489 € en 2023 7 pièces (dont 285 € TEOM)
<ul style="list-style-type: none">● Nettoyage et entretien de la station de traitement des eaux usées Nettoyage complet avec démontage du filtre et vérifications, mesure du niveau de boues Contrat de maintenance en 2016/2017/2018/2019/2021/2022 Le nettoyage annuel de la cuve 3 peut être aussi réalisé par les propriétaires avec un tuyau d'arrosage ou un karcher Contrat de maintenance souscrit et réglé en 2023 pour 2024 comprend toute éventuelle intervention et tout dépannage + l'entretien annuel de 2024 Entreprise SAGÉO/Artigues 05 56 27 21 27	154 € réglés en 2023, comprend l'entretien en 2024
<ul style="list-style-type: none">● Ramonage de la cheminée Effectué avant la fermeture de l'âtre par coffrage Christophe Barthe 05 57 84 05 31 / 06 16 30 70 24	88 € en 2023

● Périodiques

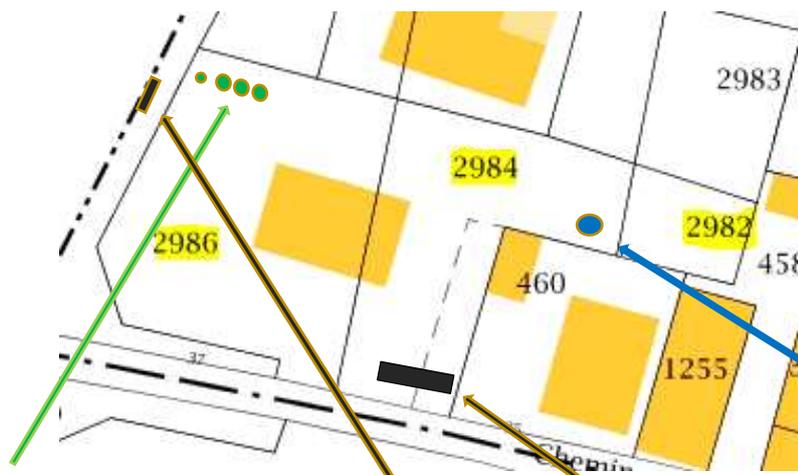
<ul style="list-style-type: none">● Vidange de la station de traitement des eaux usées : Environ tous les 3 ans (8-9 Eq/Ha) ou 4 ans (5-6 Eq/Ha) ou lorsque le niveau de boues atteint 60 % (selon nombre d'équivalents habitants et utilisation). Niveau 5% en 2023 Dernière vidange cuve 1 toutes eaux de 2.5m2 : forfait 3m2 de matières retraitées en juin 2021 Entreprise Libourne Hygiène Benoît Chagneau 05 57 25 15 57 06 16 76 13 07	250 € en juin 2021 (prochaine vers 2025)
--	--



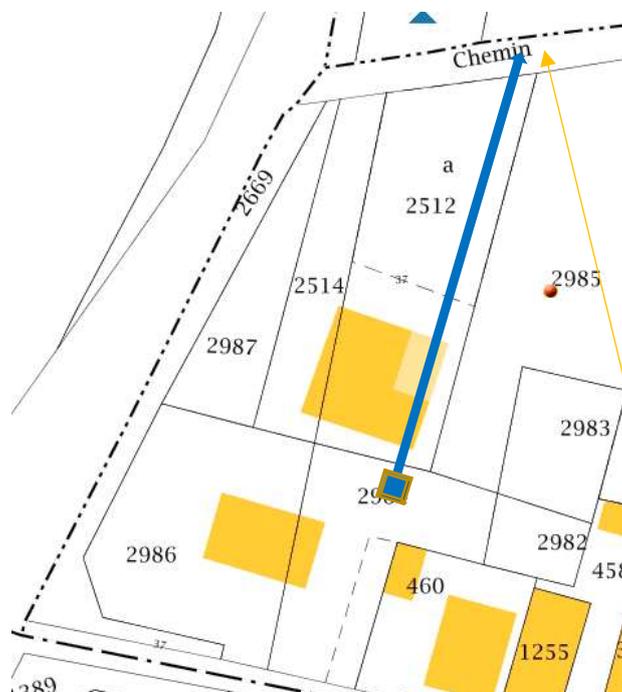
PARCELLAIRE

● 000 E 2986 (592m²), 2984 (420m²) et 2982 (116m²)

- PLU : ZUD, n'est pas en zone inondable
- Puits : niveau d'eau à -3m50/TN en période de nappes rechargées
- Entrée principale bitumée 37 Chemin de l'Estrille
- Autre entrée Chemin de Poumey



- Microstation d'épuration ● Entrée Chemin de Poumey ● Entrée Chemin de l'Estrille ● Puits



- Servitude perpétuelle d'écoulement des eaux pluviales vers le Chemin communal, par acte notarié du 11/06/2009, sur le fonds servant voisin cadastré E 2985 (obligation d'entretien, réparation, remplacement de la canalisation à la charge exclusive du fonds servant voisin)

TRAVAUX ENTREPRISES



<p>Allée d'entrée (enrobé) (Chemin de l'Estrille)</p>	<p>10/ 2021 Entreprise Terrassement Romain Tessier / St Loubès Enrobé 0/6 sur 71.61m², pose du portail 4m et portillon marque OOGarden Seuil béton avec passage de gaines</p>
<p>Assainissement autonome</p>	<p>09/2015 Entreprise Assainiconseil / Le Pian-Médoc Étude de sol et de conception préalable 11/2015 Entreprise SAGÉO / Landiras et Bordelaise de Terrassement / St Selve Installation station de traitement des eaux usées (+ enlèvement ancienne cuve à fioul enterrée et condamnation ancienne fosse toutes eaux) Station ClearFox Nature avec filtre compact biologique, sans électricité garantie 25 ans, capacité 6 équivalents-habitants permettant des variations de sous-charge et surcharge, des temps d'absence... Poste de relevage garanti 20 ans Calpeda 504L Califiltre 2400 GXRM pour le rejet des eaux traitées au fossé</p>
<p>Canalisation eaux pluviales de toiture</p>	<p>09/2017 Entreprise Aramendy / St Loubès Remplacement du collecteur en ciment de 1965 par du PVC jusqu'au fossé pour l'évacuation du trop-plein de la cuve ciment de récupération des eaux de toiture (ancienne fosse septique condamnée lors des travaux d'assainissement en 2015)</p>
<p>Électricité</p>	<p>10/2015 Entreprise David Fruscalzo / Vayres Réfection complète pour la mise aux normes intérieur et extérieur de la maison Prises, boîtes de dérivation, interrupteurs et éclairages dans toutes les pièces du Rdc et 1er étage et à l'extérieur, boîtes de dérivation dans les combles, nouveau tableau divisionnaire 11/2018 : radiateurs et prises dans la salle, le salon et les 2 pièces Rdc</p>
<p>Gouttières</p>	<p>09/2019 SARL Gironde Couverture / Thierry Gros / St Loubès en zinc développé + descentes, soudures à l'étain <i>(après gouttières PVC fin 2015 sous-dimensionnées et mal posées par l'Entreprise Pereto)</i></p>
<p>Huisseries</p>	<p>2016, 2018, 2020 Entreprise Franck Mazeau / St Loubès 06/2016 : 8 fenêtres en aluminium laqué blanc, 2 battants coulissants pour les 5 fenêtres cuisine, salle, salon au 1er étage, et 2 fenêtres buanderie et Home studio du Rdc + 3 fenêtres palier, Sdb et WC en oscillo-battant 03/ 2018 : porte entrée 1er étage et 2 fenêtres du garage en 2 battants coulissants 2020, baie coulissante et porte d'entrée Rdc Fabrication française, alu Thermolaqué à rupture de pont thermique, joints d'étanchéité, incorporation gaz Argon, valeurs thermiques selon règles d'application Th-Bât Th-U et EN Iso 10777-1 et 2, formats conventionnel norme NF EN 14351-1, performance en m²/Kelvin/Watt : coef. Thermique U1.4W/m².K et Sw>0.36. Performance vitrages Ug =1.1Rww = 30dB, étanchéité et performances : triple plan de joints, facteur solaire SW = 0.45, certification Qualicoat, Qualimarine, CEKAL, NF, CSTB.DTA <i>(Pour les 3 chambres au 1er : fenêtres en PVC double vitrage Technifloat Cekal, posées par le précédent propriétaire avant 2015, ainsi que le volet roulant extérieur France Fermeture)</i></p>

TRAVAUX ENTREPRISES



<p>Isolation des combles</p>	<p>07/2016 Isola Sud-Ouest / St Astier Laine de roche soufflée ép 36.5cm sur 135m2</p>
<p>Plomberie Eau chaude sanitaire WC</p>	<p>2015, 2021, 2022 Canalisations intérieures changées : cuisine, WC, salle de bain, buanderie</p> <p>11/2015 Entreprise SASU Plombixservices33 / Sébastien Kästel / St Loubès Extérieur : 2015 réducteur de pression au compteur et changement de la vanne du robinet extérieur au compteur Buanderie, garage : condamnation arrivée ancienne chaudière à fuel, reprise des alimentations et évacuations de la buanderie (cumulus, évier...), pose d'une vanne de coupure sur réseau principal au compteur général et dans la buanderie, changements des mitigeurs cuisine et buanderie, reprise des alimentations et évacuations de la cuisine et WC, changement du robinet d'arrêt des WC</p> <p>10/2021 Entreprise Franck Caillaud / St Loubès Pose WC Jacob Delafon et tuyau de chute jusqu'au Rdc Installation et reprise des arrivées du chauffe-eau Thermor 150L Monophasé à résistance stéatite avec mode ECO, mode absence et mode manuel Reprise du circuit d'eau avec pose de robinets d'arrêt, raccordements machines et évier (installation évier aluminium neuf de 2021 avec robinet Jacob Delafon de 2015) 2022 : changement du mitigeur de cuisine</p> <p>08/2022 Entreprise ABGIR Sarl / Lionel Russilly / St Loubès Robinet d'arrêt et raccordements dans le regard extérieur à l'angle de la maison côté Sud</p>
<p>Toiture</p>	<p>07/2016 Entreprise Uria / St Loubès 169M2 en tuiles romanes 1R Castelviel TER, écran PPV sous tuile, traitement préventif de la charpente au xylophène, sortie du conduit de cheminée étanché (après réparation partielle de la toiture, suppression de 2 anciens conduits de cheminée et de l'antenne, nouveau chapeau de cheminée en 2015 par Entreprise Mathias Pereto / Mérignac)</p>
<p>VMC avec extracteurs cuisine, Sdb et WC</p>	<p>05/2016 Entreprise David Fruscalzo / Vayres Micro Watt Hygro Bahia Optima marque Aldes</p>



DESCRIPTIF PAR ESPACE

● 1er étage - Hauteur sous plafond 2.70m

● Palier	Placard avec porte en bois, enduit et peinture en 2023 Dégagement avec radiateur fluide programmable, détecteur fenêtre ouverte, Versilia Délonghi 1000W 04/2023 Parquet en chêne MASSIF blanchi Les Moulures du Nord Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Fenêtre 1 vantail à la française de 06/2016 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Trappe d'accès aux combles isolés, en bois peint
● Escalier et murs	Marches en carrelage mosaïque Rampe en métal et contremarches peintes en 2023 Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Tringle et rideau en bas de l'escalier
● WC	Carrelage mural blanc mi-hauteur, porte en bois Carrelage au sol, murs et plafond peints (blanc mat Ripolin) Fenêtre 1 vantail à la française, oscillo battant de 06/2016 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Moustiquaire 2023 WC Jacob Delafon PATIO blanc et tuyau d'évacuation jusqu'au Rdc de 10/2021 Extracteur VMC Bahia Optima marque Aides 05/2016
● Couloir large (desservant 3 chambres et Sdb)	Parquet en chêne MASSIF blanchi Les Moulures du Nord Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin
● Chambre 1 avec placard	Parquet mélaminé couleur chêne clair Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Fenêtre PVC double vitrage Technifloat Cekal, 2 vantaux à la française (posée par les anciens propriétaires avant 2015) Moustiquaire enroulable alu laqué blanc Avosdim 05/2019 Radiateur électrique Confort à énergie renouvelable avec thermostat analogique *IPX FLUIDE Celcia 1000W de 10/2015 Placard avec penderie et étagères bois brut de 2020 Porte en bois
● Chambre 2	Parquet mélaminé couleur chêne clair Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Fenêtre PVC double vitrage Technifloat Cekal, 2 vantaux à la française, oscillo battant et volet roulant extérieur électrique France Fermeture (posés par les anciens propriétaires avant 2015) Boitier de commande du volet changé en 2023 Moustiquaire enroulable alu laqué blanc Avosdim 05/2019 Radiateur électrique Confort à énergie renouvelable avec thermostat analogique *IPX FLUIDE Celcia 700W de 10/2015 Porte en bois
● Chambre 3 avec espace dressing	Parquet mélaminé couleur chêne clair Espace dressing avec penderie et étagères en bois brut de 2020 Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Fenêtre PVC double vitrage Technifloat Cekal, 2 vantaux à la française (posée par les anciens propriétaires avant 2015) Moustiquaire enroulable alu laqué blanc Avosdim 05/2019 Radiateur électrique Confort à énergie renouvelable avec thermostat analogique *IPX FLUIDE Celcia 1000W de 10/2015 Porte en bois



DESCRIPTIF PAR ESPACE

● 1er étage (suite)

<p>● Entrée depuis balcon-terrasse</p>	<p>Sol : parquet en chêne MASSIF blanchi Les Moulures du Nord épaisseur 1.5cm Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Porte fenêtre d'entrée 1 vantail à la française en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmos 65 de 03/2018</p>
<p>● Salon (ou bureau ou possibilité 4^e chambre)</p>	<p>Fenêtre coulissante 2 vantaux de 06/2016 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Moustiquaire enroulable laqué blanc Avosdim 2018 Parquet en chêne MASSIF blanchi Les Moulures du Nord Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Radiateur BLYSS Zumba 1000W 09/2018 Séparation de pièce avec tringle et rideaux</p>
<p>● Cuisine-séjour Cuisine ouverte sur séjour</p>	<p>Cuisine 2 fenêtres coulissantes 2 vantaux en Aluminium thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Porte en bois vers palier Sol : dalles clipsables Folk en vinyle gris beige sur sous-couche Diall en polystyrène extrudé + film aluminium, Castorama 04/2023 Plafond : voile de verre 2017 Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin Extracteur VMC Bahia Optima Aldes 05/2016 Evier céramique 2 bacs avec égouttoir, mitigeur de 2021 Long plan de travail, rangements sous plan (réfection 2023 peinture rénovation V33) et 5 placards hauts Réfrigérateur / congélateur Vestfrost de 01/2021 Gazinière 4 feux avec four Indesit de 2014 Lave-vaisselle Faure FDF313 de 01/2008</p> <p>Séjour Parquet en chêne MASSIF blanchi Les Moulures du Nord 2 fenêtres coulissantes 2 vantaux en Aluminium thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Baie vitrée coulissante 3 vantaux de 06/2020 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Radiateur fluide programmable, détecteur fenêtre ouverte, Versilia Délonghi 1800W 04/2023</p> <p>Cheminée Âtre de cheminée fermé par coffrage bois et zinc, avec cheminée Alfra Feuer norme DIN 4734-1 au bioéthanol Conduit de cheminée existant en bon état, ramoné en 2023, pouvant être tubé pour un poêle à bois avec un coffrage à adapter à l'âtre</p> <p>Moustiquaires enroulables laqué blanc Avosdim : 2 en 2018, 1 (cuisine) en 05/2019 et 1 en 2020, 1 changée en 2021, 1 changée en 2023</p>
<p>● Salle de Bain</p>	<p>Murs entièrement carrelés de faïence, sol carrelé, plafond peint Extracteur VMC Bahia Optima marque Aldes 05/2016 Radiateur soufflant électrique mural à télécommande 05/2016 Baignoire acrylique 169x75cm (avant 2015) Plan vasque en ardoise SARL SE-TRA-AG Eysines 05/2017 Vasque en pierre de rivière 05/2017 Robinetteries baignoire et vasque (Mitigeur Cooke & Lewis) de 05/2017 Armoire d'angle murale avec miroir Decotec/Lapeyre Petite étagère d'angle et miroir rond, en métal noir de 2023 Fenêtre 1 vantail à la française, oscillo battant de 06/2016 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Moustiquaire 2023 Porte en bois, tringles (pour rideaux et serviettes)</p>

DESCRIPTIF PAR ESPACE



● Rez-de-Chaussée

● Garage	Dalle béton 2 fenêtres coulissantes 2 vantaux de 2018 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 2 moustiquaires enroulables laqué blanc Avosdim 07/2020 Porte de garage en bois et métal repeinte en 2023, 4 vantaux avec isolation réfléchif 13Comp de 09/2018 Porte d'accès à l'escalier intérieur et à la buanderie, avec la même isolation Porte en bois entre le garage et les 2 pièces attenantes
● Pièce 1 attenante	Dalle béton 1 porte en bois vers garage Pour stockage et rangement des vélos, de l'outillage...
● Pièce2 attenante	Dalle béton, pas de porte Pour stockage ou cave...
● Entrée	Sol carrelé, murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin 2 portes (vers garage et vers buanderie et les 2 pièces) Grand miroir carré, 2 patères à vêtements Accès à l'escalier menant au 1 ^{er} étage
● Escalier	Cf. descriptif des matériaux dans « surface du 1 ^e étage »
● Cellier	Sol carrelé, porte en bois Murs et plafond peints en 2023 peinture blanc mat Ripolin
● Buanderie	Sol béton recouvert de PVC Forte Bari gris galet Leroy Merlin 2023 Fenêtre coulissante 2 vantaux 03/2018 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Moustiquaire enroulable laqué blanc Avosdim 07/2020 Grand évier profond rectangle sur pieds, en aluminium de 2021 Robinet Jacob Delafon Arrivées d'eau chaude et froide à l'évier et pour les machines 10/2021 Chauffe-eau électrique Thermor 150L 10/2021 modes Eco, absence ou réglage manuel selon les besoins Extracteur d'air ventilation permanente Sauter de 07/2020 Radiateur électrique Chauffelec 1000W Isolation en partie de 2022 avec laine de bois 15 PC recouverte d'OSB Peinture blanc mat Vision 2023, enduit/peinture du mur face Nord Pas de porte. Tringle et rideau
● Pièce 1 Salle de loisirs	Sol béton et carrelage recouvert de PVC Forte Bari gris galet Leroy Merlin 2023 Murs et plafonds isolés avec laine de bois 15 PC 2018 recouverte d'OSB, habillage en bois (lambris bruts en pin et soubassement en bois peint) Porte fenêtre d'entrée 1 vantail à la française de 11/2020 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Fenêtre coulissante 2 vantaux 03/2018 idem Moustiquaire enroulable laqué blanc Avosdim 07/2020 Radiateur électrique BLYSS Zumba 1000W de 09/2018 Porte de séparation avec l'entrée, en bois
● Pièce 2 Home studio	Sol béton et carrelage recouvert de PVC Forte Bari gris galet Leroy Merlin 2023 Radiateur électrique BLYSS Zumba 1000W de 09/2018 Murs et plafonds isolés avec laine de bois 15 PC 2018 recouverte d'OSB, habillage bois, liège et mousses acoustiques pyramidales Fenêtre coulissante 2 vantaux 03/2018 en Aluminium Thermolaqué blanc ATLANTE Gamme Cosmo 65 Moustiquaire enroulable laqué blanc Avosdim 07/2020 Porte de séparation avec la pièce de loisirs, en bois double battant



DESCRIPTIF PAR ESPACE

● Extérieur 1er étage

● Sas couvert de l'entrée	1m x 0.88m	Murs crépis Sol carrelé
----------------------------------	-------------------	----------------------------

● Balcon-terrasse	5m² (5x1m)	Garde-corps en fer forgé repeint en 2020 (Hammerite martelé) Dégagement à l'entrée Accès à l'escalier extérieur Sol en dalles de pierre blanche
--------------------------	----------------------------------	--

● Extérieur Rdc

● Escalier extérieur	1m de large 11 marches	Acier galvanisé Upstairs24 fin 2018 1 ^{ère} marche amovible
-----------------------------	-----------------------------------	---

● Semi-enterrée, fermée	14.5m² 5m x 2.90m	Structure bois (chêne et pin) et polycarbonate Sol : terre Mur de séparation avec la maison peint (2023)
--------------------------------	---	--



EXTÉRIEURS

▫ Nettoyage et préparation du terrain

- Arrachage d'une haie de tuyas, suppression d'un conifère mort
- Décaissement du terrain, enlèvement de plus de 40m³ de béton, gravats et terre argileuse, enrichissements des sols + 40m³ de terre végétale pour les espaces potagers et la plantation des arbres



- Création d'un terre-plein emmuré avec escalier côté Est en 2017
- Création d'espaces potagers avec apport de terre végétale et compost
- Clôture : Remplacement des poteaux de ciment cassés, pose de piquets et grillage, pose de canisses en double pour végétalisation en 2019 et février 2020

▫ Plantations

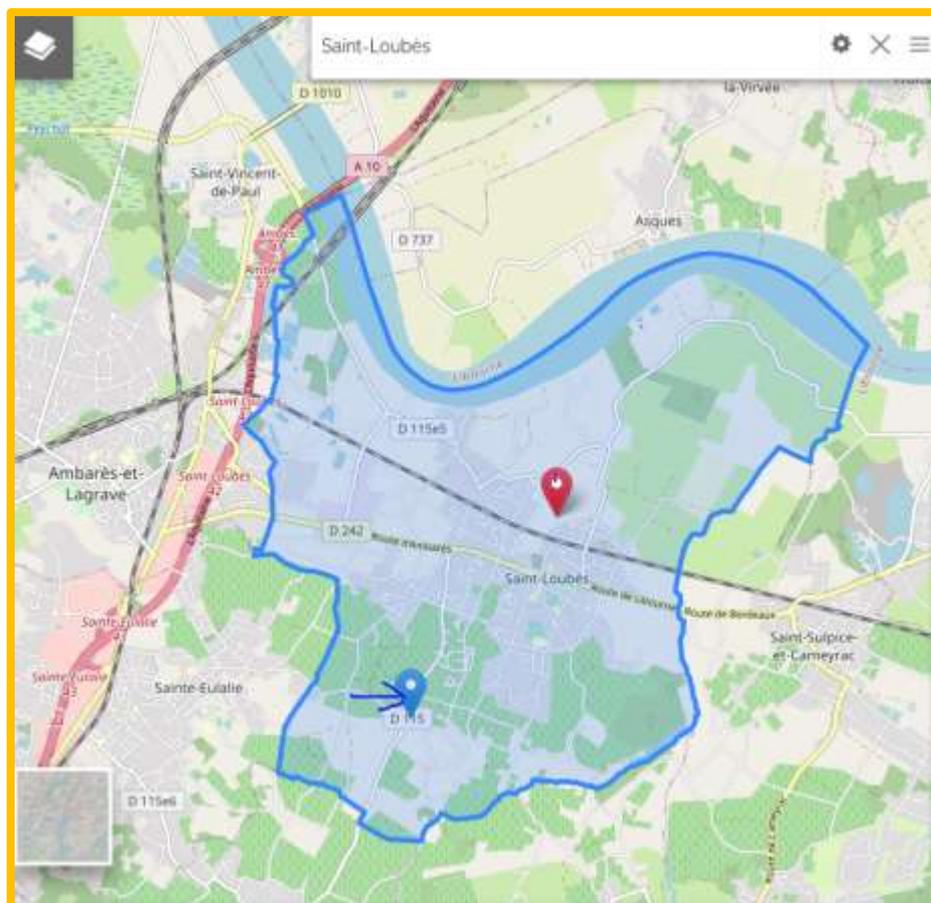
- Label Bio 2017, 2018 et 2019 : arbres, arbustes, plantes de haies, aromatiques, petits fruits
Plus de 30 arbres fruitiers : cognassier, abricotiers, poiriers, pommiers, pruniers, pêchers, brugn timers, nectarinier, yuzu, figuiers, mandariniers, asiminiers, kakis, feijoias, noisetier, poivrier, grenadiers, arbousiers...

▫ Fournisseurs

Les Arbres Eric Dumont Buchères 10800	Pêchers, brugn timers, abricotiers, pruniers
Pépinières du Bosc 34700 Saint-Privat	Pommiers et poiriers en espalier, mandariniers, assiminiers, kakis, fedjoas, yuzu, Cara Cara, Pomelo Enzo, Kiwaïs
Pépinières Beylard 47120 Baleysagues	Noisetier
Pépinières Quissac Fabien 30250 Souvignargues	Figuiers, purnicas, arbousiers Aromatiques (lavandes, romarins, thym, sauges...)
Promesse de Fleurs 59 116 Houplines	Annuelles vivaces, grimpantes, arbustes, bulbes, graines
Ribanjou 2017 49125 Tiercé	Chèvrefeuille comestible « Edulis », chèvrefeuille aronia arbutifolia, chèvrefeuille Baie de mai « Redwood », Arbre aux faisans, chèvrefeuille Aronia prunifolia, Baie de mai « Kamtchatka », Leycesteria
Jardiplantés 45170 Santeau	Jasmin d'hiver jasminum nudiflorum jaune, passiflores (« constance elliot », « impératrice eugénie », « rouge alata ou fleurs de la passion »), clématite armandii apple blossom persistante, chèvrefeuille grimpant orange firecraker (Lonicera)
EARL Pépinière Eric Deloulay 45590 Saint-Cyr-en-Val	Muriers rampant tricolore, murier de Californie
Les Petits Fruits Daniel Duret 16360 Le Tâtre	Framboisiers remontants et non remontants, cassissiers, groseillers à grappes, groseillers épineux
La Ferme Sainte Marthe 49800 Loire-Authion	Fraisiers



Vue sur les vignes depuis la cuisine et le séjour de la maison



En rouge : localisation du centre-ville
En bleu : localisation du bien à 2.5km du centre-ville