



CABINET
PICHELIN
pichelin-immobilier.com

Fiche commerciale



1299 000€ *

Maison / hôtel particulier, 243,76 m²

*1299 000 € *
honoraires inclus.

Dont 34 000 € d'honoraires.

Honoraires : 4.99 % T.T.C
à la charge de l'acquéreur.

SAINT-PASQUIER IMMOBILIER - 94 rue des Hauts Pavés - Nantes | 02 40 40 38 56 | contact@pichelin-immobilier.com

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com



CABINET
PICHELIN

pichelin-immobilier.com

RÉFÉRENCE N°. 8415

Dans l'un des quartiers les plus prisés de Nantes, au calme absolu de son impasse privée sécurisée, découvrez cette maison familiale de caractère, nichée dans un écrin de verdure. Mitoyenne d'un seul côté et exposée sud-ouest, elle offre une vue dégagée sur un superbe jardin arboré, véritable invitation à la détente. La maison se distingue par ses volumes généreux et son atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée accueille une belle réception avec cheminée, une cuisine équipée avec espace repas et deux entrées distinctes permettant une grande souplesse d'usage : famille nombreuse, activité indépendante ou projet évolutif. L'espace nuit comprend six chambres confortables, une salle de bains et trois salles d'eau, pensées pour le quotidien d'une vie active. A l'extérieur, la terrasse en bois prolonge les beaux jours, le jardin piscinable abrite une serre et une dépendance aménagée avec accès indépendant permettant un revenu locatif de 550 euros par mois, de loger une jeune fille au pair ou de télétravailler en toute tranquillité. Un double garage, une cave à vin, un hammam et de multiples espaces de rangement complètent ce bien rare. Un lieu de vie unique, alliant sérénité et vie de quartier, à deux pas de toutes les commodités (écoles réputées, commerces de qualité et transports en commun). Un coup de coeur assuré. (2.69 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

SAINT-PASQUIER IMMOBILIER - 94 rue des Hauts Pavés - Nantes | 02 40 40 38 56 | contact@pichelin-immobilier.com

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com

Caractéristiques du bien

Informations générales

Type de bien Maison / hôtel particulier

Localisation

Etage 0
Mitoyenneté 1 côté
Accès école 2 min
Accès Bus 2 min
Accès tramway 5 min
Accès gare 20 min

Intérieur

Nombre de pièces	8
Chambre(s)	6
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
W.C	2
Cuisine	Amenagée Equipée
Plain-pied	Oui
Nombre de niveaux	3
Dalle	Bois
Type de chauffage	Individuel
Meca. chauffage	Radiateur
Mode chauffage	PompeChaleur
Etat intérieur	Excellent
Calme	Oui
Clair	Oui

Aspects financiers

Charges de copropriété 0 €

Extérieur

Avec jardin Oui
Balcon(s) Non
Terrasse(s) 1
Année construction 1850
Couverture Ardoises
Neuf-Ancien Ancien
Standing Grand standing
Etat général Excellent
Vis à vis Non
Construction Pierre
Dernier étage Oui
mansarde
Fenêtres Double Vitrage
Volets Métallique
Isolation Par le toit

Bail

Bail en cours Non

Terrain

EDF	Oui
Gaz	Oui
Alimentation Gaz	De ville raccordé
Eau ville	Oui

Pieces

Arrière cuisine	Description Niveau Surface	TOTAL RDC 119.26 M ² N.C 1.38 m ²
Buanderie	Niveau Surface	N.C 5.12 m ²
Cave	Niveau Surface	N.C 1.57 m ²
Chambre 1	Niveau Surface	N.C 10.98 m ²
Couloir	Niveau Surface	N.C 4.66 m ²
Cuisine	Niveau Surface	N.C 13.45 m ²
Entrée	Niveau Surface	N.C 11.69 m ²
Entrée 2	Niveau Surface	N.C 1.77 m ²
Salon	Description Niveau Surface	d'hiver N.C 17.67 m ²
Salle d'eau	Description Niveau Surface	Hamman N.C 4.59 m ²

Séjour	Niveau Surface	N.C 38.42 m ²
W.C.	Niveau Surface	N.C 0.96 m ²
Chambre 2	Description Niveau Surface	TOTAL 1ER ETAGE : 74.20 M ² 1 9.08 m ²
Mezzanine	Niveau Surface	1 11.41 m ²
Chambre 3	Niveau Surface	1 11.95 m ²
Chambre 4	Niveau Surface	1 12.47 m ²
Dégagement	Niveau Surface	1 11.92 m ²
Dégagement 2	Niveau Surface	1 4.59 m ²
Salle de bains	Niveau Surface	1 6.98 m ²
Salle d'eau 2	Niveau Surface	1 1.78 m ²
Salle d'eau 3	Niveau Surface	1 2.02 m ²

W.C.2	Niveau Surface	1 2 m ²
Chambre 5	Description Niveau Surface	TOTAL 2EME ETAGE : 31.30 M ² 2 11.19 m ²
Chambre 6	Niveau Surface	2 11.36 m ²
Dégagement 3	Niveau Surface	2 8.75 m ²
Serre	Niveau Surface	N.C 10.38 m ²
Terrasse	Description Niveau Surface	Couverte N.C 33.21 m ²
Maisonnette	Niveau Surface	N.C 26 m ²
Garage	Niveau Surface	N.C 31 m ²

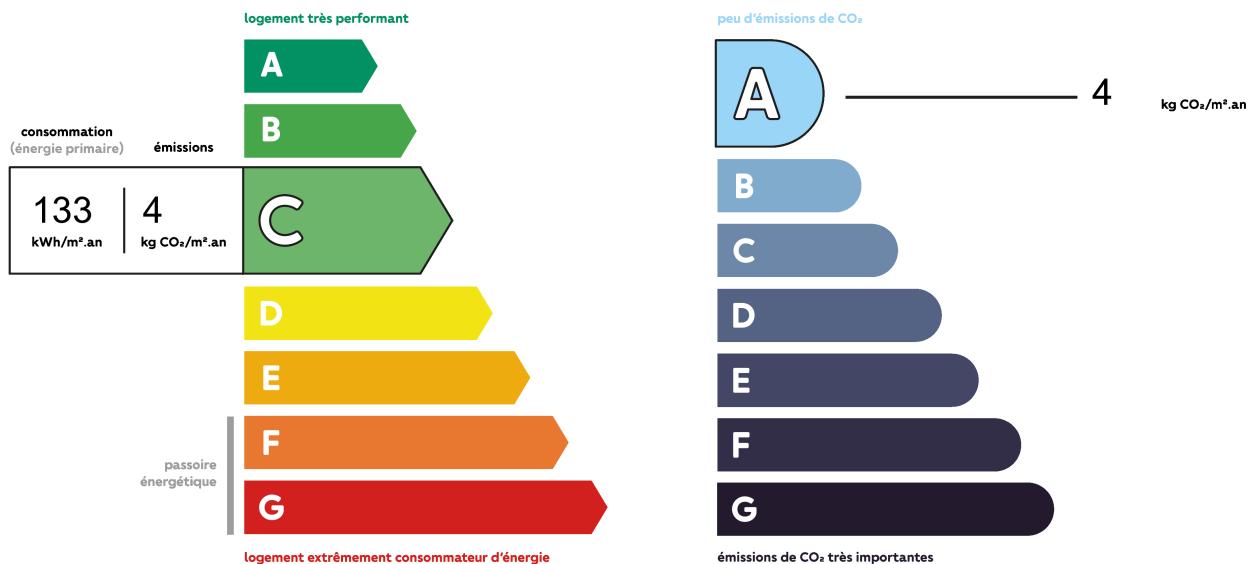
Surfaces

Surface	243.76 m ²
Surface terrain	760 m ²
Surface Séjour	0 m ²
Surface garage	31 m ²

Autres

Ascenseur	Non
Grenier	Non
Type de stationnement	Garage fermé
Parking borne électrique	Non
Fibre optique	Non
Portail électrique	Non
Piscine	Non
Accès pmr	Non
Climatisation	Non
Sous-sol	Non

Diagnostics



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2030 € et 2790 €



CABINET
PICHELIN
pichelin-immobilier.com

Album photos du bien



SAINT-PASQUIER IMMOBILIER - 94 rue des Hauts Pavés - Nantes | 02 40 40 38 56 | contact@pichelin-immobilier.com

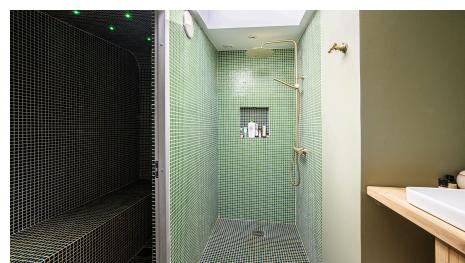
DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com



CABINET
PICHELIN
pichelin-immobilier.com



SAINT-PASQUIER IMMOBILIER - 94 rue des Hauts Pavés - Nantes | 02 40 40 38 56 | contact@pichelin-immobilier.com

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com