



CABINET  
PICHELIN

*pichelin-immobilier.com*

# Fiche commerciale



**1 299 000€ \***

Maison / hôtel particulier, 243,76 m<sup>2</sup>

\*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](mailto:contact@pichelin-immobilier.com)

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | [dobree@pichelin-immobilier.com](mailto:dobree@pichelin-immobilier.com)

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | [toutesaides@pichelin-immobilier.com](mailto:toutesaides@pichelin-immobilier.com)

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | [saint-joseph@pichelin-immobilier.com](mailto: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](mailto:contact@pichelin-immobilier.com)

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | [dobree@pichelin-immobilier.com](mailto:dobree@pichelin-immobilier.com)

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | [toutesaides@pichelin-immobilier.com](mailto:toutesaides@pichelin-immobilier.com)

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | [saint-joseph@pichelin-immobilier.com](mailto: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 mansarde                      Oui  
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	<div>Description</div> <div>Niveau</div> <div>Surface</div>	TOTAL RDC 119.26 M² N.C 1.38 m²
Buanderie	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 5.12 m²
Cave	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 1.57 m²
Chambre 1	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 10.98 m²
Couloir	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 4.66 m²
Cuisine	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 13.45 m²
Entrée	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 11.69 m²
Entrée 2	<div>Niveau</div> <div>Surface</div>	N.C 1.77 m²
Salon	<div>Description</div> <div>Niveau</div> <div>Surface</div>	d'hiver N.C 17.67 m²
Salle d'eau	<div>Description</div> <div>Niveau</div> <div>Surface</div>	Hamman N.C 4.59 m²

Séjour	Niveau Surface	N.C 38.42 m²
W.C.	Niveau Surface	N.C 0.96 m²
Chambre 2	Description Niveau Surface	TOTAL 1ER ETAGE : 74.20 M² 1 9.08 m²
Mezzanine	Niveau Surface	1 11.41 m²
Chambre 3	Niveau Surface	1 11.95 m²
Chambre 4	Niveau Surface	1 12.47 m²
Dégagement	Niveau Surface	1 11.92 m²
Dégagement 2	Niveau Surface	1 4.59 m²
Salle de bains	Niveau Surface	1 6.98 m²
Salle d'eau 2	Niveau Surface	1 1.78 m²
Salle d'eau 3	Niveau Surface	1 2.02 m²

W.C.2	Niveau Surface	1 2 m²
Chambre 5	Description Niveau Surface	TOTAL 2EME ETAGE : 31.30 M² 2 11.19 m²
Chambre 6	Niveau Surface	2 11.36 m²
Dégagement 3	Niveau Surface	2 8.75 m²
Serre	Niveau Surface	N.C 10.38 m²
Terrasse	Description Niveau Surface	Couverte N.C 33.21 m²
Maisonnette	Niveau Surface	N.C 26 m²
Garage	Niveau Surface	N.C 31 m²

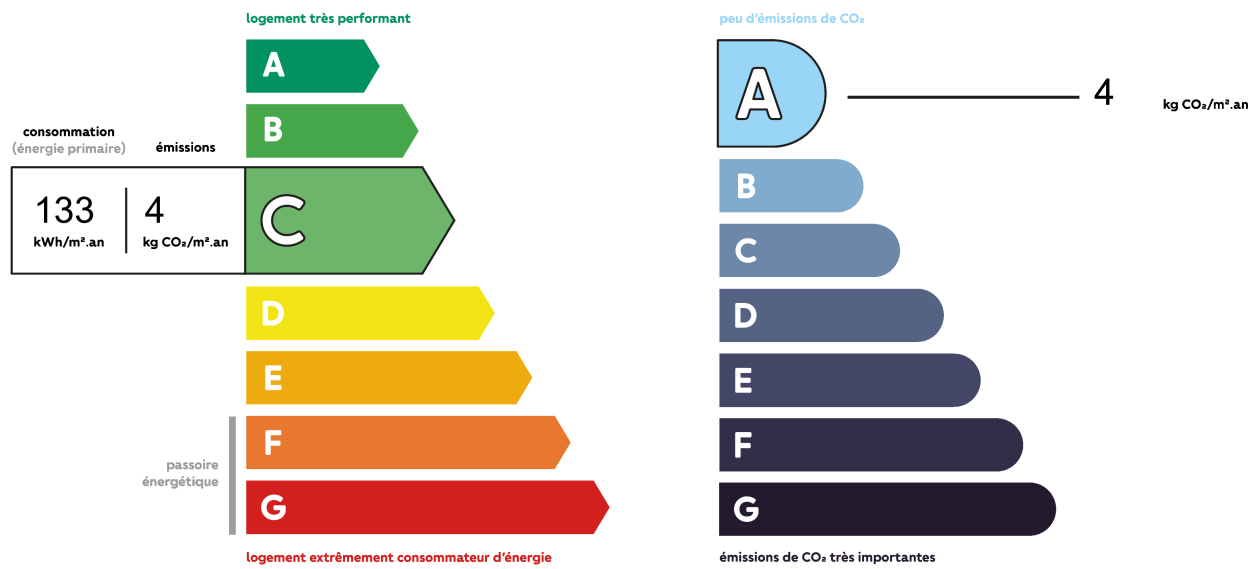
Surfaces

Surface	243.76 m²
Surface terrain	760 m²
Surface Séjour	0 m²
Surface garage	31 m²

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](mailto:contact@pichelin-immobilier.com)

**DOBRÉE IMMOBILIER** - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | [dobree@pichelin-immobilier.com](mailto:dobree@pichelin-immobilier.com)

**TOUTES-AIDES IMMOBILIER** - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | [toutesaides@pichelin-immobilier.com](mailto:toutesaides@pichelin-immobilier.com)

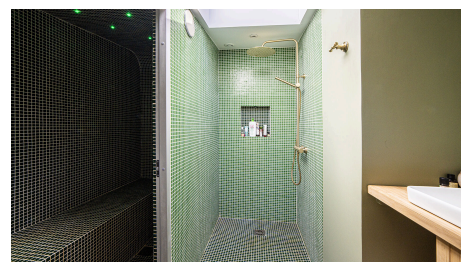
**SAINT-JOSEPH IMMOBILIER** - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | [saint-joseph@pichelin-immobilier.com](mailto:saint-joseph@pichelin-immobilier.com)





CABINET  
PICHELIN

*pichelin-immobilier.com*



**SAINT-PASQUIER IMMOBILIER** - 94 rue des Hauts Pavés - Nantes | 02 40 40 38 56 | [contact@pichelin-immobilier.com](mailto:contact@pichelin-immobilier.com)

**DOBRÉE IMMOBILIER** - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | [dobree@pichelin-immobilier.com](mailto:dobree@pichelin-immobilier.com)

**TOUTES-AIDES IMMOBILIER** - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | [toutesaides@pichelin-immobilier.com](mailto:toutesaides@pichelin-immobilier.com)

**SAINT-JOSEPH IMMOBILIER** - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | [saint-joseph@pichelin-immobilier.com](mailto:saint-joseph@pichelin-immobilier.com)