



Cabinet  
Pichelin

## Fiche commerciale



**954 900€ \***

Maison / hôtel particulier, 185,54 m<sup>2</sup>

\*954 900 € \*  
honoraires inclus.

Dont 34 500 € d'honoraires.

Honoraires : 3.75% 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)

RÉFÉRENCE N°. 8996

**Nantes Procé-Canclaux : dans un environnement prisé, où la douceur de vivre se conjugue avec une vie de quartier animée, cette élégante maison dévoile un cadre de vie rare et recherché. Cette maison de caractère séduit par ses volumes, son cachet et ses prestations de qualité. Dès l'entrée, les espaces s'organisent avec fluidité et élégance. La cuisine, spacieuse et conviviale, s'accompagne d'une arrière-cuisine fonctionnelle. Les pièces de réception offrent une atmosphère chaleureuse, rythmée par deux cheminées, avec un salon TV intimiste et un vaste espace de réception idéal pour recevoir. A l'étage, l'espace nuit propose une distribution parfaitement pensée pour la vie de famille 5 chambres confortables dont une suite parentale alliant confort et intimité, un bureau ou salle de jeux, ainsi qu'une salle de bains et une salle d'eau. Les annexes complètent harmonieusement le bien avec un grand garage, un atelier ainsi qu'un grenier offrant un potentiel de rangement supplémentaire. L'ensemble se distingue par son charme authentique, ses beaux volumes et son potentiel, le tout dans un secteur recherché à proximité immédiate des écoles, des transports et des commerces. (3.75 % 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** 2 côtés  
**Accès école** 3 min  
**Accès Bus** 3 min  
**Accès tramway** 10 min  
**Accès gare** 15 min

### Intérieur

**Nombre de pièces** 8  
**Chambre(s)** 5  
**Salle(s) de bains** 1  
**Salle(s) d'eau** 2  
**W.C** 2  
**Cuisine** Amenagée Equipée  
**Plain-pied** Oui  
**Nombre de niveaux** 2  
**Dalle** Mixte  
**Hauteur sous plafond** 2.87 m  
**Type de chauffage** Individuel  
**Meca. chauffage** Radiateur  
**Mode chauffage** Gaz  
**Etat intérieur** Bon  
**Calme** Oui  
**Clair** Oui

### Aspects financiers

**Charges de copropriété** 0 €

### Extérieur

**Avec jardin** Oui  
**Terrasse(s)** 1  
**Année construction** 1925  
**Couverture** Ardoises  
**Neuf-Ancien** Ancien  
**Standing** Bon  
**Etat général** Excellent  
**Vis à vis** Non  
**Construction** Béton  
**Dernier étage mansarde** Oui  
**Fenêtres** Mixte Alu - PVC  
**Volets** Métallique  
**Isolation** Par le toit et les murs

### Bail

**Bail en cours** Non  
**Date de disponibilité** délais de vente normaux

### Terrain

**EDF** Oui  
**Gaz** Oui  
**Eau ville** Oui

## Pieces

Entrée avec placard	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 9.14 m <sup>2</sup>
Cuisine	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 20 m <sup>2</sup>
Arrière cuisine	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 6.49 m <sup>2</sup>
Salle TV	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	avec cheminée N.C 14 m <sup>2</sup>
Réception avec cheminée	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 27.25 m <sup>2</sup>
Dégagement	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 2.27 m <sup>2</sup>
WC avec lave-mains	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 1.24 m <sup>2</sup>
Vestibule	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 5.15 m <sup>2</sup>
Palier	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 5.27 m <sup>2</sup>
Chambre 1	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	6.75 m <sup>2</sup> carrez 1 11.15 m <sup>2</sup>

Chambre 2	<b>Description</b>	7.30 m <sup>2</sup> carrez
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	11.02 m <sup>2</sup>
Chambre 3	<b>Description</b>	8.14 m <sup>2</sup> carrez
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	12.75 m <sup>2</sup>
Salle de bains avec WC	<b>Description</b>	3 m <sup>2</sup> carrez
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	5.58 m <sup>2</sup>
Bureau	<b>Description</b>	salle de jeux /8.33m <sup>2</sup> carrez
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	12.93 m <sup>2</sup>
Dégagement 2	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	1.74 m <sup>2</sup>
Chambre 4	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	11.71 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	1.88 m <sup>2</sup>
Chambre parentale	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	19.25 m <sup>2</sup>
Salle d'eau 2	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	6.72 m <sup>2</sup>
Garage	<b>Description</b>	4.76 x 5
	<b>Niveau</b>	N.C
	<b>Surface</b>	25.6 m <sup>2</sup>

Atelier

**Niveau**  
**Surface**

N.C  
7.4 m<sup>2</sup>

---

Grenier

**Description**  
**Niveau**  
**Surface**

au dessus de l'arrière  
cuisine  
N.C  
N.C m<sup>2</sup>

---

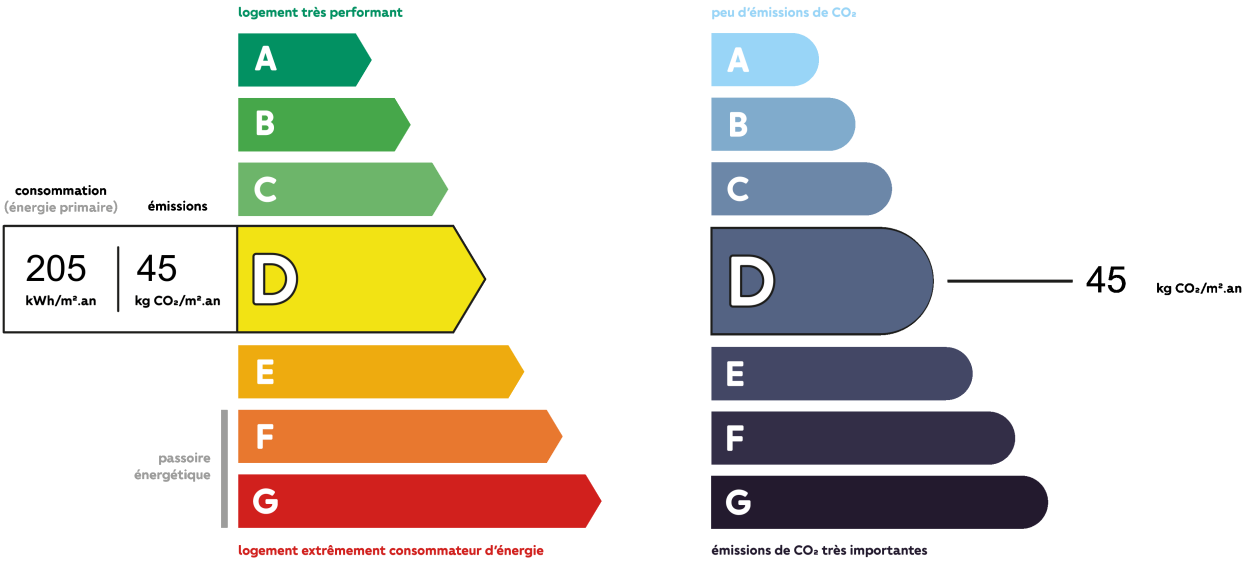
## Surfaces

**Surface** 185.54 m<sup>2</sup>  
**Surface terrain** 360 m<sup>2</sup>  
**Surface Séjour** 0 m<sup>2</sup>  
**Surface garage** 25 m<sup>2</sup>

## Autres

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

# Diagnostics

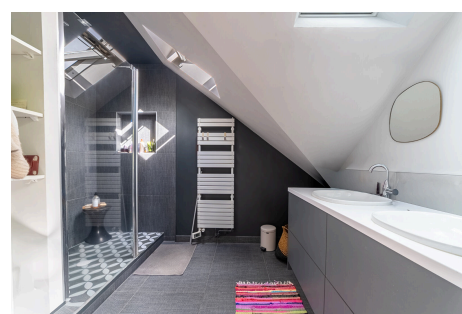


Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2930 € et 4000 €

## 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)