

# Fiche commerciale



**529 900€ \***  
Maison / hôtel particulier, 158,91 m<sup>2</sup>

\*529 900 €\*  
honoraires inclus.

Dont 21 505 € d'honoraires.

Honoraires : 4.23 % 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°. 8990

Dans un environnement paisible et verdoyant, apprécié pour son esprit familial et sa qualité de vie, cette maison très bien entretenue offre un cadre serein à Saint-Herblain, dans le secteur du Val de Chézine. Développant une surface totale d'environ 159 m<sup>2</sup> (et jusqu'à 176 m<sup>2</sup> avec le studio), cette propriété lumineuse séduit par son excellent état général et son agencement fonctionnel. Au rez-de-chaussée, l'entrée ouvre sur une belle pièce de vie baignée de lumière, propice aux moments de convivialité, prolongée par une cuisine indépendante et une arrière-cuisine facilitant le quotidien. Le premier étage accueille un espace nuit confortable avec trois chambres, un palier pouvant faire office de bureau ou espace de jeux, ainsi qu'une salle de bains. Le second niveau dévoile une agréable suite parentale avec salle d'eau, WC et dressing, offrant un véritable espace indépendant. Un studio attenant avec terrasse constitue un atout rare, idéal pour un projet locatif, une activité indépendante ou pour recevoir famille et amis en toute autonomie. Les annexes viennent compléter ce bien avec générosité : deux garages, un sous-sol comprenant cave à vin et chaufferie, offrant de nombreux espaces de rangement. Cette maison se distingue par sa luminosité, son calme absolu et sa configuration idéale pour une vie de famille, à proximité immédiate des écoles, transports et commodités. (4.23 % 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** 5 min  
**Accès Bus** 5 min  
**Accès tramway** 10 min  
**Accès gare** 20 min

### Intérieur

**Nombre de pièces** 7  
**Chambre(s)** 5  
**Salle(s) de bains** 1  
**Salle(s) d'eau** 2  
**W.C** 4  
**Cuisine** Amenagée Equipée  
**Plain-pied** Non  
**Nombre de niveaux** 3  
**Dalle** Mixte  
**Hauteur sous plafond** 2.94 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** 1963  
**Couverture** Ardoises  
**Neuf-Ancien** Ancien  
**Standing** Bon  
**Etat général** Bon Etat  
**Vis à vis** Non  
**Construction** Parpaing  
**Dernier étage mansarde** Oui  
**Fenêtres** Mixte Bois - PVC  
**Volets** Roulants électriques

### Bail

**Bail en cours** Oui

### Terrain

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

## Pieces

Entrée	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 5.05 m <sup>2</sup>
Pièce de vie	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 43.15 m <sup>2</sup>
Cuisine	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 10.69 m <sup>2</sup>
W.C.	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 0.97 m <sup>2</sup>
Arrière cuisine	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 10.17 m <sup>2</sup>
Palier	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	bureau 1 13.66 m <sup>2</sup>
Chambre 1	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 13.66 m <sup>2</sup>
Chambre 2	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 10.87 m <sup>2</sup>
Chambre 3	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 9.64 m <sup>2</sup>
Salle de bains	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 3.12 m <sup>2</sup>

W.C.2	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 1.06 m <sup>2</sup>
Chambre parentale	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	salle d'eau + WC 2 44.1 m <sup>2</sup>
Dressing	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	2 2.94 m <sup>2</sup>
Cave à vin	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 19.12 m <sup>2</sup>
Chaufferie	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 18.22 m <sup>2</sup>
Garage	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 20.4 m <sup>2</sup>
Pièce de vie 2	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 13.35 m <sup>2</sup>
Salle d'eau WC	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 2.44 m <sup>2</sup>
Terrasse	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	N.C 2 m <sup>2</sup>

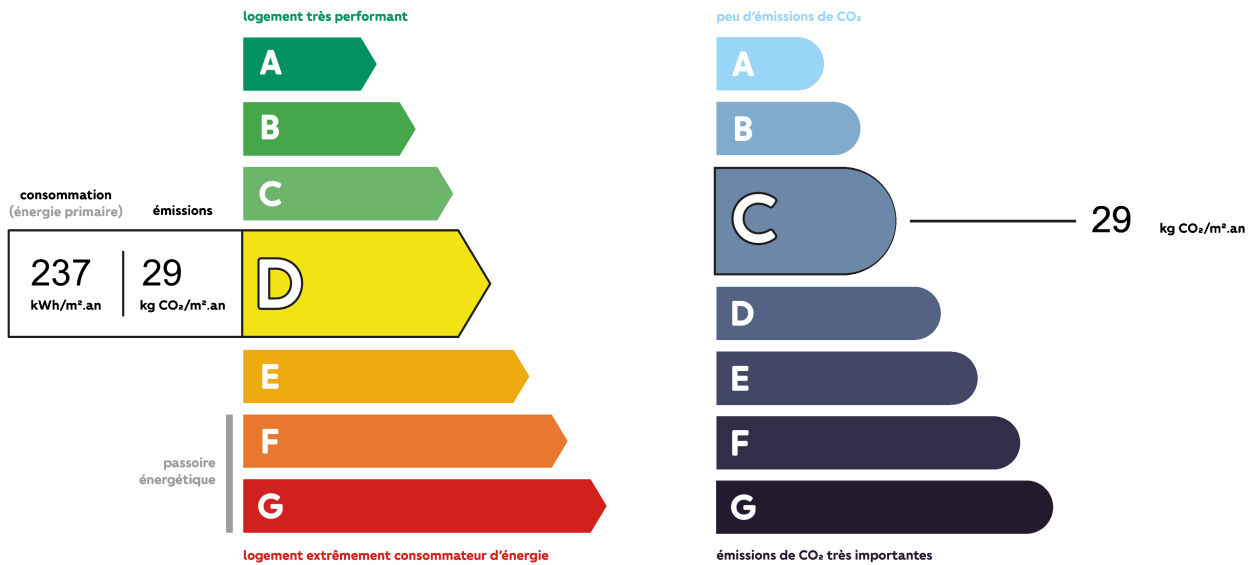
## Surfaces

Surface	158.91 m <sup>2</sup>
Surface terrain	329 m <sup>2</sup>
Surface Séjour	0 m <sup>2</sup>

## Autres

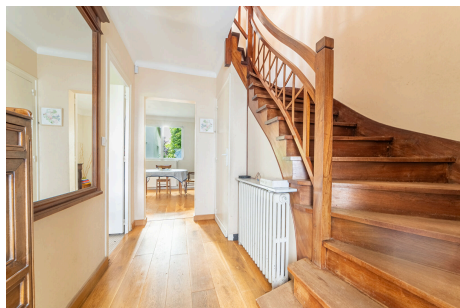
Ascenseur	Non
Grenier	Non
Type de stationnement	Garage fermé
Parking borne électrique	Non
Fibre optique	Oui
Portail électrique	Non
Piscine	Non
Accès pmr	Non
Climatisation	Non
Sous-sol	Oui

## Diagnostics



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2650 € et 3680 €

## Album photos du bien







Cabinet  
Pichelin



**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)