



Cabinet  
Pichelin

## Fiche commerciale



**539 990€ \***

Maison / hôtel particulier, 178,78 m<sup>2</sup>

\*539 990 € \*  
honoraires inclus.

Dont 21 990 € d'honoraires.

Honoraires : 4.25 % 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

RÉFÉRENCE N°. 9085

**Nantes-Zola : Dans l'atmosphère conviviale et recherchée du quartier Zola, où commerces, écoles et transports se rejoignent aisément à pied, cette maison familiale dévoile de beaux volumes, un agréable cadre de vie et un fort potentiel de valorisation, sublimé par son beau jardin, véritable écrin de verdure propice aux instants de détente en famille. Développant 178,78 m<sup>2</sup> au sol pour 146,25 m<sup>2</sup> loi Carrez, cette propriété séduit par sa configuration généreuse et sa qualité de construction. Parfaitement saine et soigneusement entretenue au fil des années, elle offre une base solide et rassurante pour un projet de rafraîchissement à votre image. Dès l'entrée, les espaces révèlent une circulation fluide et fonctionnelle. Le rez-de-chaussée accueille un salon-séjour lumineux, une cuisine avec rangements, une salle d'eau, un WC indépendant ainsi qu'une chaufferie-buanderie particulièrement pratique au quotidien. La véranda, véritable pièce de vie complémentaire, prolonge harmonieusement l'ensemble et invite à imaginer un espace convivial baigné de lumière. Le premier étage dessert trois chambres confortables, un bureau avec placards idéal pour le télétravail ou un espace lecture, ainsi qu'une salle d'eau avec WC, offrant une organisation parfaitement adaptée à la vie familiale. Sous les combles, deux chambres supplémentaires viennent compléter l'ensemble, laissant entrevoir de multiples possibilités d'aménagement selon vos besoins : chambres d'enfants, espace invités, atelier ou salle de jeux. Si cette maison constitue une opportunité rare de révéler tout son potentiel dans un environnement recherché, grâce à ses volumes, sa saine structure, son excellent état général et la présence précieuse de son beau jardin. (4.25 % 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** 10 min  
**Accès Bus** 5 min  
**Accès tramway** 15 min  
**Accès gare** 20 min

### Intérieur

**Nombre de pièces** 7  
**Chambre(s)** 5  
**Salle(s) de bains** 0  
**Salle(s) d'eau** 2  
**W.C** 2  
**Cuisine** Amenagée Equipée  
**Plain-pied** Oui  
**Nombre de niveaux** 3  
**Dalle** Bois  
**Hauteur sous plafond** 2.3 m  
**Type de chauffage** Individuel  
**Meca. chauffage** Radiateur  
**Mode chauffage** Gaz  
**Etat intérieur** A rafraîchir  
**Calme** Oui  
**Clair** Oui

### Aspects financiers

**Charges de copropriété** 0 €

### Extérieur

**Avec jardin** Oui  
**Terrasse(s)** 1  
**Année construction** 1950  
**Couverture** Tuiles  
**Neuf-Ancien** Ancien  
**Standing** Moyen  
**Etat général** A Rafraichir  
**Vis à vis** Non  
**Construction** Pierre  
**Fenêtres** Mixte Alu - PVC  
**Volets** Bois  
**Isolation** Par le toit

### Bail

**Bail en cours** Non

### Terrain

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

### Pieces

Entrée	<b>Niveau Surface</b>	N.C 8.77 m <sup>2</sup>
Placard	<b>Niveau Surface</b>	N.C 1.67 m <sup>2</sup>
Palier	<b>Niveau Surface</b>	N.C 1.46 m <sup>2</sup>
Salon - Séjour	<b>Niveau Surface</b>	N.C 18.65 m <sup>2</sup>
Cuisine	<b>Niveau Surface</b>	N.C 15.78 m <sup>2</sup>
Chaufferie	<b>Description Niveau Surface</b>	Buanderie N.C 5.4 m <sup>2</sup>
W.C.	<b>Niveau Surface</b>	N.C 1.76 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	<b>Niveau Surface</b>	N.C 5.6 m <sup>2</sup>
Véranda	<b>Niveau Surface</b>	N.C 17.11 m <sup>2</sup>
Palier 2	<b>Niveau Surface</b>	1 3.56 m <sup>2</sup>
Chambre 1	<b>Niveau Surface</b>	1 12.85 m <sup>2</sup>

Chambre 2	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	14.02 m <sup>2</sup>
Chambre 3	<b>Description</b>	+ placards
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	13.86 m <sup>2</sup>
Salle d'eau WC	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	4.5 m <sup>2</sup>
Bureau	<b>Description</b>	+ placards
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	9.34 m <sup>2</sup>
Palier 3	<b>Niveau</b>	2
	<b>Surface</b>	1.07 m <sup>2</sup>
Chambre 4	<b>Description</b>	4.81 m <sup>2</sup> carrez
	<b>Niveau</b>	2
	<b>Surface</b>	20.4 m <sup>2</sup>
Chambre 5	<b>Description</b>	6.04 m <sup>2</sup> carrez
	<b>Niveau</b>	2
	<b>Surface</b>	22.98 m <sup>2</sup>

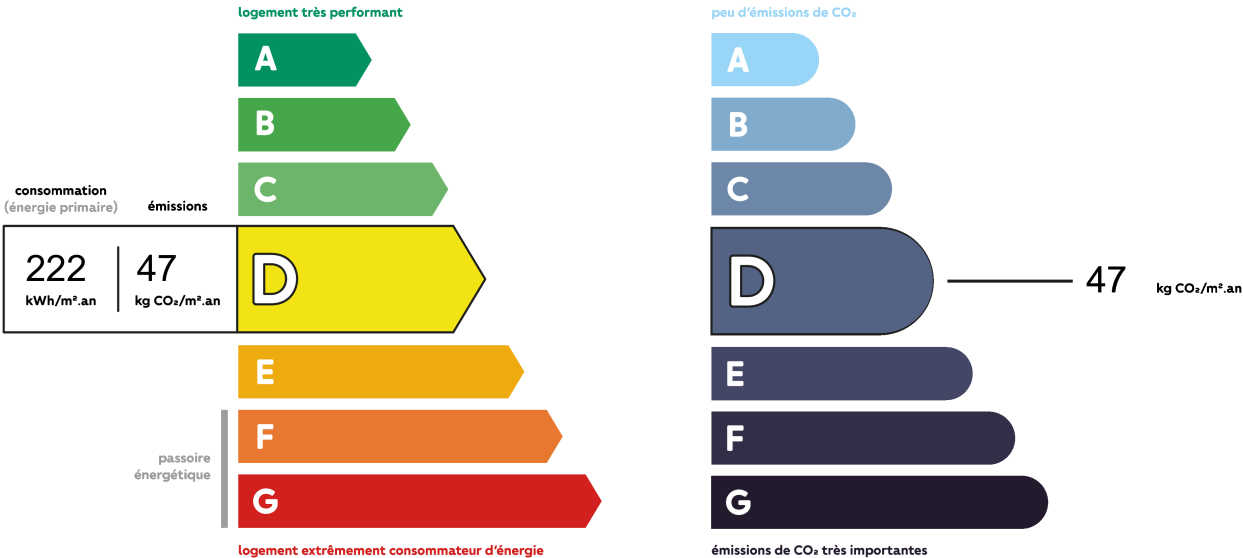
## Surfaces

<b>Surface</b>	178.78 m <sup>2</sup>
<b>Surface terrain</b>	256 m <sup>2</sup>
<b>Surface Séjour</b>	0 m <sup>2</sup>

## Autres

<b>Ascenseur</b>	Non
<b>Grenier</b>	Non
<b>Parking borne électrique</b>	Non
<b>Fibre optique</b>	Oui
<b>Portail électrique</b>	Non
<b>Piscine</b>	Non
<b>Accès pmr</b>	Non
<b>Climatisation</b>	Non
<b>Sous-sol</b>	Non

# Diagnostics



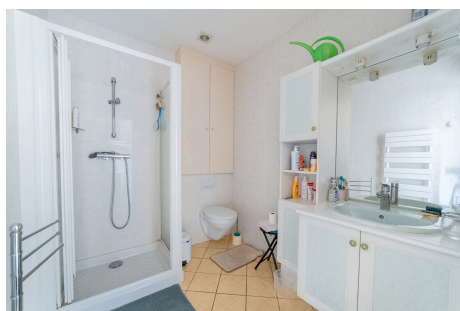
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2880 € et 3970 €

## 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)