

# Fiche commerciale



**1 199 900€ \***

Maison / hôtel particulier, 246 m<sup>2</sup>

\*1 199 900 € \*  
honoraires inclus.

Dont 39 900 € d'honoraires.

Honoraires : 3.38 % 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° 8746

**Nantes - Ile-de-Versailles : Dans l'un des quartiers les plus prisés de Nantes, à deux pas des bords de l'Erdre, du marché de Talensac, des écoles réputées et des transports, cette élégante maison de caractère offre un cadre de vie rare, paisible et verdoyant. Implantée sur une magnifique parcelle arborée de près de 700 m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis, cette propriété familiale séduit par sa luminosité, son authenticité et ses volumes généreux. Le rez-de-chaussée accueille une belle entrée menant à une spacieuse pièce de vie avec cheminée, baignée de lumière grâce à ses larges ouvertures surplombant le magnifique jardin, ainsi qu'une cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée, offrant une vue apaisante sur la verdure. La maison dispose de 5 agréables chambres, dont une suite parentale avec dressing et salle de bains privative, ainsi que 3 salles d'eau et 4 WC, répartis de manière fonctionnelle pour répondre aux besoins d'une vie de famille. Une buanderie, une grande cave, une cave à vin et un garage sécurisé (idéal pour vélos et motos) complètent ce bien aux prestations de qualité. Deux places de stationnement en sous-sol, situées dans une copropriété voisine, peuvent être acquises en sus. Une adresse rare, confidentielle et recherchée, idéale pour une vie de famille harmonieuse entre ville et nature. (3.44 % 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**                      2 min  
**Accès Bus**                              2 min  
**Accès tramway**                      2 min  
**Accès gare**                              15 min

## Intérieur

**Nombre de pièces**                      8  
**Chambre(s)**                              5  
**Chambre RDC**                              1  
**Salle(s) de bains**                      1  
**Salle(s) d'eau**                              3  
**W.C**                                              4  
**Cuisine**                                      Américaine Amenagée  
                                                    Equipée  
**Plain-pied**                                      Non  
**Nombre de niveaux**                      4  
**Dalle**                                              Bois  
**Hauteur sous plafond**                      3.15 m  
**Type de chauffage**                      Individuel  
**Meca. chauffage**                              Radiateur  
**Mode chauffage**                              Gaz  
**Etat intérieur**                                      Très bon  
**Calme**                                              Oui  
**Clair**                                              Oui

## Aspects financiers

**Charges de copropriété**              0 €

Extérieur

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Avec jardin            | Oui            |
| Balcon(s)              | Non            |
| Terrasse(s)            | 1              |
| Année construction     | 1870           |
| Couverture             | Ardoises       |
| Neuf-Ancien            | Ancien         |
| Standing               | Grand standing |
| Etat général           | Bon Etat       |
| Vis à vis              | Non            |
| Construction           | Pierre         |
| Dernier étage mansarde | Oui            |
| Fenêtres               | Double Vitrage |
| Volets                 | Bois           |
| Isolation              | Par le toit    |

Bail

|               |     |
|---------------|-----|
| Bail en cours | Non |
|---------------|-----|

Terrain

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

Pieces

|                           |             |                |
|---------------------------|-------------|----------------|
|                           | Description | Surf RDC 89.26 |
|                           | Niveau      | N.C            |
|                           | Surface     | N.C m²         |
| Entrée                    | Niveau      | N.C            |
|                           | Surface     | 6.76 m²        |
| Salon                     | Niveau      | N.C            |
|                           | Surface     | 18.98 m²       |
| Séjour                    | Niveau      | N.C            |
|                           | Surface     | 21.5 m²        |
| Cuisine avec espace repas | Niveau      | N.C            |
|                           | Surface     | 32.68 m²       |
| Arrière cuisine           | Niveau      | N.C            |
|                           | Surface     | 4.22 m²        |

|                          |                                  |                                           |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Dégagement avec placards | Niveau<br>Surface                | N.C<br>3.01 m²                            |
| WC avec lave-mains       | Niveau<br>Surface                | N.C<br>2.11 m²                            |
| Palier                   | Description<br>Niveau<br>Surface | Surf 1° 56.41<br>1<br>2.26 m²             |
| Chambre 1                | Niveau<br>Surface                | N.C<br>19.42 m²                           |
| Chambre parentale        | Niveau<br>Surface                | N.C<br>23.21 m²                           |
| Salle de bains           | Niveau<br>Surface                | N.C<br>11.52 m²                           |
| Palier 2                 | Description<br>Niveau<br>Surface | Surf 2° 48.18 / 58.41 sol<br>2<br>2.65 m² |
| Chambre 3                | Description<br>Niveau<br>Surface | 21.23 sol<br>N.C<br>16.43 m²              |
| Salle d'eau WC           | Niveau<br>Surface                | N.C<br>3.36 m²                            |
| Chambre 4                | Description<br>Niveau<br>Surface | 19.29 sol<br>N.C<br>16.07 m²              |

|                            |                                                       |                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Salle d'eau WC 2           | <b>Description</b><br><b>Niveau</b><br><b>Surface</b> | 11.88 sol<br>N.C<br>9.67 m² |
| Dégagement avec placards 2 | <b>Description</b><br><b>Niveau</b><br><b>Surface</b> | 42.26<br>N.C<br>17.17 m²    |
| Chambre 5                  | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>16.62 m²             |
| Dégagement                 | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>6.69 m²              |
| Salle d'eau                | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>1.78 m²              |
| Cave à vin                 | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>3.13 m²              |
| Débarras                   | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>19.78 m²             |
| Buanderie                  | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>9.73 m²              |
| Local vélos                | <b>Niveau</b><br><b>Surface</b>                       | N.C<br>11.32 m²             |

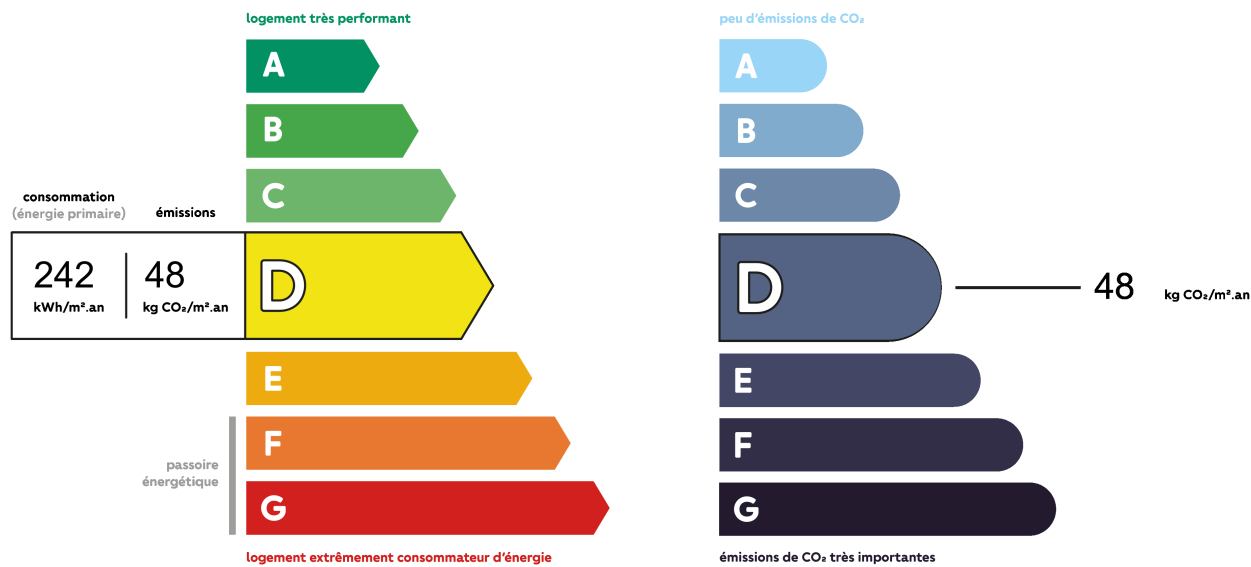
# Surfaces

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Surface         | 246 m²   |
| Surface terrain | 697 m²   |
| Surface Séjour  | 0 m²     |
| Surface cave    | 19.78 m² |

# Autres

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

# Diagnostics



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3370 € et 4600 €



## Album photos du bien



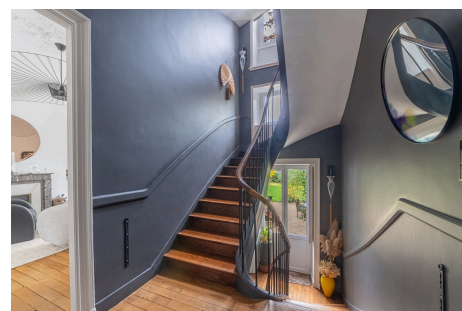
SAINT-PASQUIER IMMOBILIER - 94 rue des Hauts Pavés - Nantes | 02 40 40 38 56 | [contact@pichelin-immobilier.com](mailto:contact@pichelin-immobilier.com)

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

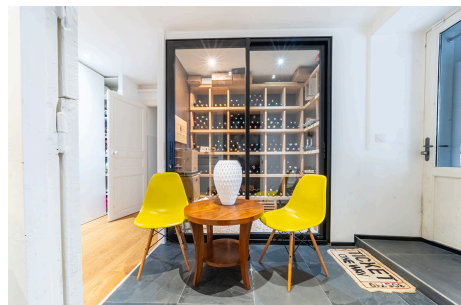
TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | [toutesaides@pichelin-immobilier.com](mailto:toutesaides@pichelin-immobilier.com)

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









**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)