



CABINET
PICHELIN

pichelin-immobilier.com

Fiche commerciale



1 345 000€ *

Maison / hôtel particulier, 305,74 m²

*1345 000 € *
honoraires inclus.

Dont 45 000 € d'honoraires.

Honoraires : 3.48 % 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

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com



CABINET
PICHELIN

pichelin-immobilier.com

RÉFÉRENCE N°. 8371

Idéalement située dans le quartier prisé de Monselet, cette superbe Malouinière de 1933 séduit par son charme intemporel, ses volumes généreux et son jardin arboré sans vis-à-vis. Répartie sur cinq niveaux, elle offre un cadre de vie raffiné et fonctionnel. Au rez-de-chaussée, une double entrée avec dégagement mène à un bureau, une vaste réception avec cheminée, une salle à manger ainsi qu'une cuisine avec arrière-cuisine. Un second dégagement dessert un WC indépendant. Au premier étage, un palier avec placard distribue une élégante suite parentale avec poêle à bois, dressing et accès à une terrasse privative. Ce niveau comprend également une chambre avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, une buanderie, un WC et un dégagement. Le deuxième étage accueille trois belles chambres, dont deux avec dressing, ainsi qu'une salle d'eau et un WC indépendant. Au troisième étage, un vaste bureau et deux greniers offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire. Le sous-sol complète ce bien avec une chaufferie, un atelier, une cave à vin de 18 m² et un garage de 30 m². A l'extérieur, le jardin soigneusement aménagé dispose de deux terrasses et d'un abri de jardin, créant un véritable havre de paix en plein coeur de la ville. Un bien d'exception à découvrir sans tarder ! (3.46 % 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

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com

Caractéristiques du bien

Informations générales

Type de bien Maison / hôtel particulier

Localisation

Etage 0
Mitoyenneté 1 côté
Accès école 3 min
Accès Bus 2 min
Accès tramway 5 min
Accès gare 15 min

Intérieur

Nombre de pièces 10
Chambre(s) 5
Salle(s) de bains 2
Salle(s) d'eau 1
W.C 3
Cuisine Amenagée Equipée
Nombre de niveaux 5
Dalle Bois
Hauteur sous plafond 2.96 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
Terrasse(s) 3
Année construction 1934
Couverture Ardoises
Neuf-Ancien Recent
Standing Grand standing
Etat général Très bon état
Vis à vis Non
Construction Pierre
Dernier étage mansarde Oui
Fenêtres Simple et double vitrage
Volets N.C
Isolation Par les murs

Bail

Bail en cours Non

Terrain

EDF Oui
Gaz Oui
Eau ville Oui

Pieces

Entrée	Niveau Surface	N.C 3.34 m²
Entrée - Dégagement	Niveau Surface	N.C 12.81 m²
Bureau	Description Niveau Surface	+ placard N.C 14.5 m²
Réception avec cheminée	Niveau Surface	N.C 43.52 m²
Salle à manger	Niveau Surface	N.C 19.5 m²
Dégagement	Niveau Surface	N.C 1.2 m²
Cuisine	Niveau Surface	N.C 15.31 m²
Arrière cuisine	Niveau Surface	N.C 2.46 m²
Dégagement 2	Niveau Surface	N.C 2.51 m²
WC avec lave-mains	Description Niveau Surface	= RDC 135.35 m² N.C 1.25 m²

Palier	Description Niveau Surface	+ placard 4.47 m² 1 11.57 m²
Chambre 1	Description Niveau Surface	poêle à bois, dressing et terrasse 1 29.18 m²
Salle de bains	Niveau Surface	1 6.25 m²
Buanderie	Niveau Surface	1 8.31 m²
W.C.	Niveau Surface	1 1.05 m²
Salle de bains + douche	Niveau Surface	1 9.8 m²
Dégagement 3	Niveau Surface	1 0.78 m²
Chambre 2	Description Niveau Surface	+ placards / = 1ER ETAGE 97.81 m² 1 26.4 m²
Palier 2	Niveau Surface	2 6.43 m²
Chambre 3	Description Niveau Surface	+ dressing 2 24.8 m²

Chambre 4	Description Niveau Surface	+ lave mains 2 12.74 m²
Chambre 5	Description Niveau Surface	+ dressing 2 15.39 m²
Salle d'eau	Niveau Surface	2 5.54 m²
W.C. 2	Description Niveau Surface	= 2EME ETAGE 66.69 m² 2 1.79 m²
Bureau 2	Niveau Surface	3 21.14 m²
Grenier	Description Niveau Surface	x 2 / = 3EME ETAGE 21.14 m² 3 5.89 m²
Chaufferie	Niveau Surface	N.C 36.1 m²
Atelier	Niveau Surface	N.C 11.92 m²
Cave à vin	Niveau Surface	N.C 18.52 m²
Garage	Description Niveau Surface	3.27m x 9m N.C 30 m²

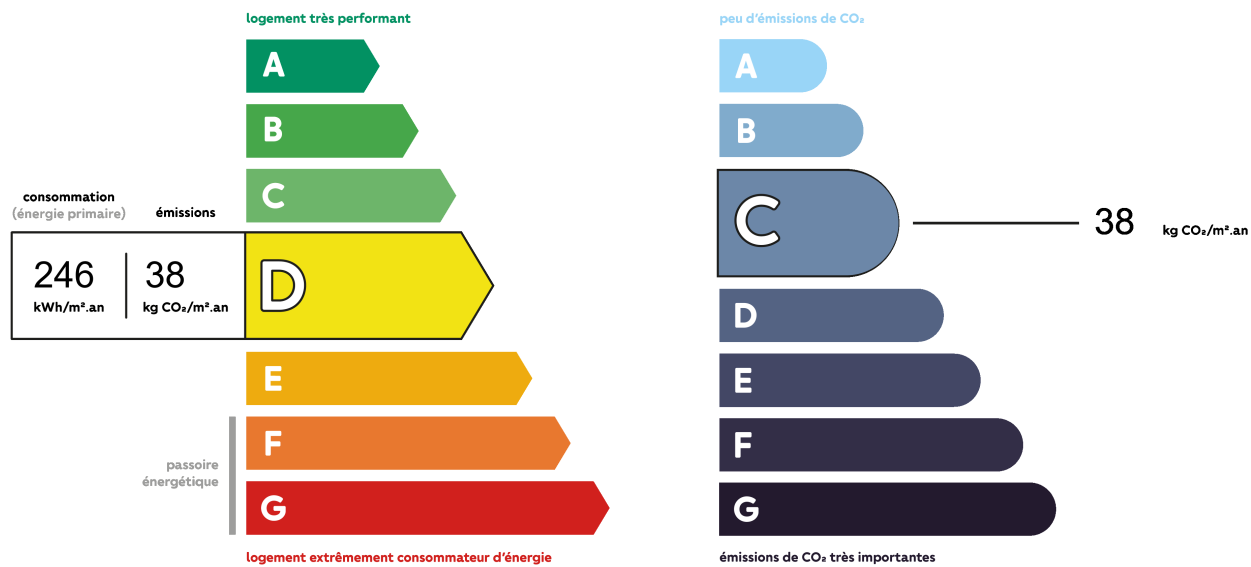
Surfaces

Surface	305.74 m²
Surface terrain	445 m²
Surface Séjour	0 m²
Surface cave	18.52 m²
Surface garage	30 m²

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	Oui

Diagnostics



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 4715 € et 6379 €



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

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | 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

DOBRÉE IMMOBILIER - 8 rue Urvoy de Saint Bedan - Nantes | 02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

TOUTES-AIDES IMMOBILIER - 72 boulevard Ernest Dalby - Nantes | 02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

SAINT-JOSEPH IMMOBILIER - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com