



NANTES HAUTS PAVES - Superbe maison familiale de 257 m²



PRIX DE VENTE : 1 495 000 €

EMAIL : NANTESLABAULE@BARNES-INTERNATIONAL.COM

EXCLUSIVITÉ

15 rue La Fayette
44000 Nantes



TÉL : +33272748930
nanteslabaule@barnes-international.com

14 avenue du marché
44500 La Baule

12 Grande rue
44510 Le Pouliguen

DESCRIPTION

BARNES Nantes vous présente cette maison d'exception récemment rénovée et idéalement située en impasse privée entre le rond-point de Vannes et le rond-point de Rennes, à proximité immédiate des transports, des écoles et des commerces. Cette maison construite en 1910 a connu une rénovation complète en 2016 et la création d'une extension contemporaine de 70 m². Au rez-de-chaussée, vous bénéficiez d'une entrée, d'un espace bureau, d'une suite parentale, et d'une vaste pièce de réception ultra lumineuse (comprenant la cuisine, le salon et la salle à manger) donnant de plain-pied sur le jardin et la piscine. Au 1er étage se situent 3 chambres et 2 salles d'eau. Au 2nd étage, vous trouverez une chambre double. Au fond du jardin une dépendance aménagée (chambre et salle d'eau) peut avoir plusieurs usages (chambre d'amis, atelier, bureau...). Un sous-sol aménagé (lingerie) et un grand garage avec un local vélo complètent ce bien. Vous serez séduits par la qualité de l'emplacement et de l'environnement de ce bien, par ses prestations haut de gamme (jardin paysager, piscine, garage, aménagements intérieurs...) et par l'alliance réussie de la rénovation contemporaine et du charme de la maison historique. Si la luminosité et la rénovation de qualité de ce bien s'avèrent de véritables atouts, vous bénéficierez d'une vie quotidienne facile. Honoraires à la charge du vendeur - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2023 : 2000€ ~ 2700€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien:	Maison	Surface:	-	Terrain:	430.0 m ²
Charges:	-	Périodicité des charges:	-	Ascenseur:	-
Piscine:	-	Nombre de lots:	-	Taxe foncière:	3 247 €
Parking:	-	Compléments de loyer:	-	NB de pièces:	8 pièces
NB de chambres:	5 chambres	Honoraire à la charge:	du vendeur		

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 122kWh/m².an

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : C kg CO₂/m².an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard:
entre 2 000 € et 2 700 €

15 rue La Fayette
44000 Nantes



TÉL : +33272748930
nanteslabaule@barnes-international.com

14 avenue du marché
44500 La Baule

12 Grande rue
44510 Le Pouliguen



15 rue La Fayette
44000 Nantes



TÉL : +33272748930
nanteslabaule@barnes-international.com

14 avenue du marché
44500 La Baule

12 Grande rue
44510 Le Pouliguen