



CABINET  
PICHELIN

*pichelin-immobilier.com*

## Fiche commerciale



**834 450€ \***

Maison / hôtel particulier, 253,92 m<sup>2</sup>

\*834 450 €\*  
honoraires inclus.

Dont 34 450 € d'honoraires.

Honoraires : 4.31% T.T.C  
à la charge de l'acquéreur.

RÉFÉRENCE N° 8139

**Nantes - Rd pt de Vannes / Américain : Idéalement située, à deux pas du marché, du tram et des commerces, magnifique maison pleine de charme à fort potentiel dotée d'un magnifique jardin bien exposé sans vis-à-vis. Ce bien de qualité, baigné de soleil, évolutif et uniquement sur 2 niveaux bénéficie également d'un vaste garage et se compose de : Entrée avec rangements, double réception sur parquets avec cheminées, salle à manger, cuisine aménagée, 5 chambres, bureau, 2 bains et 2 WC. En annexe : garage avec portail électrique, dépendances, pigeonnier et passage latéral. (4.31 % 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)



CABINET  
PICHELIN

*pichelin-immobilier.com*



L'AVIS DE PISTACHE

Maison à fort potentiel. Quelques travaux suffiront à la transformer en une véritable pépite !

## Caractéristiques du bien

### Informations générales

**Type de bien** Maison / hôtel particulier

### Localisation

**Etage** 0  
**Mitoyenneté** 1 côté  
**Accès école** 2 min  
**Accès Bus** 3 min  
**Accès tramway** 3 min  
**Accès gare** 20 min

### Intérieur

**Nombre de pièces** 8  
**Chambre(s)** 5  
**Chambre RDC** 3  
**Salle(s) de bains** 0  
**Salle(s) d'eau** 2  
**W.C** 2  
**Cuisine** Amenagée Equipée  
**Nombre de niveaux** 2  
**Dalle** Béton  
**Hauteur sous plafond** 3.36 m  
**Type de chauffage** Individuel  
**Meca. chauffage** Radiateur  
**Mode chauffage** Gaz  
**Etat intérieur** A rénover  
**Calme** Oui  
**Clair** Oui

**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

*pichelin-immobilier.com*

## Extérieur

<b>Avec jardin</b>	Oui
<b>Balcon(s)</b>	1
<b>Année construction</b>	1950
<b>Couverture</b>	Tuiles
<b>Neuf-Ancien</b>	Ancien
<b>Standing</b>	Grand standing
<b>Etat général</b>	Travaux à prévoir
<b>Vis à vis</b>	Non
<b>Construction</b>	Parpaing
<b>Dernier étage mansarde</b>	Non
<b>Fenêtres</b>	Mixte Bois - PVC
<b>Volets</b>	Roulants
<b>Isolation</b>	Par le toit

## Bail

<b>Bail en cours</b>	Non
----------------------	-----

## Terrain

<b>EDF</b>	Oui
<b>Gaz</b>	Oui
<b>Alimentation Gaz</b>	De ville raccordé
<b>Eau ville</b>	Oui

## Pieces

Chambre 1	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	13.98 m <sup>2</sup>
Chaudière	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	2.5 m <sup>2</sup>
Dégagement	<b>Description</b>	+ cheminée
	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	10.73 m <sup>2</sup>
Pièce de vie	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	24.33 m <sup>2</sup>

**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

*pichelin-immobilier.com*

Dégagement 2	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	9.84 m <sup>2</sup>
Chambre 2	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	14.32 m <sup>2</sup>
Chambre 3	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	14.51 m <sup>2</sup>
Dégagement avec placards	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	1.86 m <sup>2</sup>
WC avec lave-mains	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	0.85 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	2.79 m <sup>2</sup>
Bureau	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	8.04 m <sup>2</sup>
Garage	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	22.69 m <sup>2</sup>
Entrée avec placard	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	12.73 m <sup>2</sup>

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

*pichelin-immobilier.com*

Palier	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 13.13 m <sup>2</sup>
Chambre 4	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	+ cheminée 1 19.46 m <sup>2</sup>
Salle d'eau 2	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 8.86 m <sup>2</sup>
Dégagement avec placards 2	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 1.4 m <sup>2</sup>
W.C.	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 2.66 m <sup>2</sup>
Salle à manger	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	+ cheminée 1 26.4 m <sup>2</sup>
Réception	<b>Description</b> <b>Niveau</b> <b>Surface</b>	+ cheminée 1 38 m <sup>2</sup>
Cuisine	<b>Niveau</b> <b>Surface</b>	1 12.98 m <sup>2</sup>

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

*pichelin-immobilier.com*

Chambre 5	<b>Description</b>	+cheminée + placards
	<b>Niveau</b>	1
	<b>Surface</b>	14.55 m <sup>2</sup>

Dépendance	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	24 m <sup>2</sup>

Escalier	<b>Description</b>	sous- escalier
	<b>Niveau</b>	0
	<b>Surface</b>	5 m <sup>2</sup>

## Surfaces

<b>Surface</b>	253.92 m <sup>2</sup>
<b>Surface terrain</b>	607 m <sup>2</sup>
<b>Surface Séjour</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Surface garage</b>	23 m <sup>2</sup>

## Autres

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

**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)

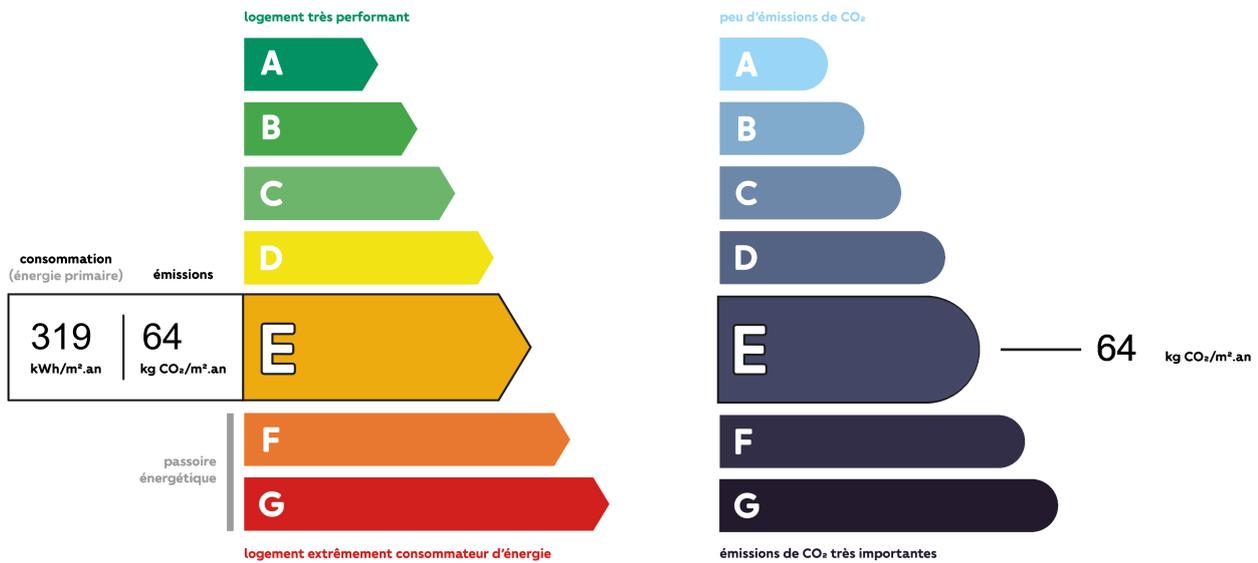
**SAINT-JOSEPH IMMOBILIER** - 136 rue Bressigny - Angers | 02 21 650 770 | [saint-joseph@pichelin-immobilier.com](mailto:saint-joseph@pichelin-immobilier.com)



CABINET  
PICHELIN

*pichelin-immobilier.com*

## Diagnostics



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 4810 € et 6560 €

**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

*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](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

*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)