



449 500 €

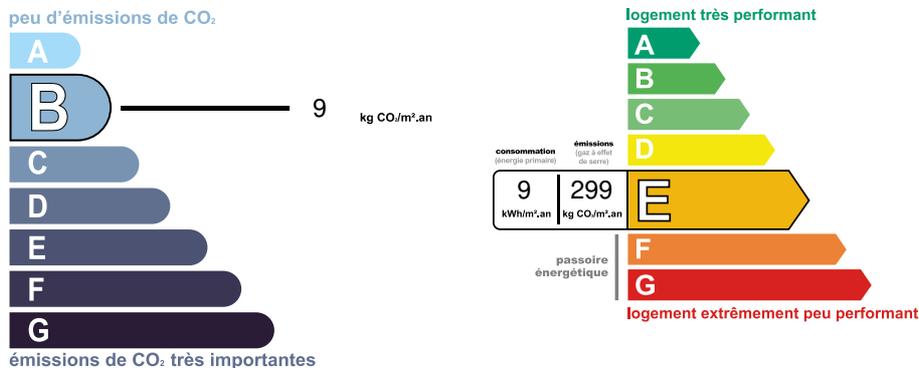
ORVAULT : Exclusivité ! MAISON NON MITOYENNE CLÉ MAIN 4 chambres + 2 bureaux, 142m2 habitables, 183 m<sup>2</sup> au sol.

02 40 40 18 17

Nestenn Orvault - Nantes Nord  
111 route de Rennes  
44700 Orvault - Nantes Nord

## N° Mandat : ORV1967 / Réf : ORV1967

COUP DE COEUR Maison de bourg NON MITOYENNE au calme, sur un joli jardin clos de 450m<sup>2</sup>, à l'abri des regards, avec deux terrasses orientées sud et ouest. Posez vos valises dans cette maison récemment rénovée avec goût, de 183 m<sup>2</sup> au sol (142 m<sup>2</sup> habitables). L'entrée dessert un bel espace de vie lumineux et chaleureux de 45m<sup>2</sup>, avec cuisine semi-ouverte aménagée et équipée, et un espace nuit de 3 chambres sur parquet, avec salle de bain et WC séparé. À l'étage, vous trouverez deux espaces aménagés mansardés, avec Velux, parfaits pour des chambres d'enfants ou pour créer des espaces de travail et d'atelier. Vous disposerez également d'un WC à cet étage. En rez de rue profitez de l'espace détente, idéal pour un home cinéma, salle de jeu ou de sport. Vous y trouverez également une spacieuse suite parentale de 19m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau. Cet espace est également accessible par une entrée de service donnant sur le garage et buanderie. Les + : - à proximité des écoles, commerces et transports. Tout se fait à pied. - poêle à granulés avec récupération de chaleur - un garage avec porte électrique - DPE D possible avec changement du ballon en BDC thermodynamique 200L sur air extérieur + VMC Hygro B (devis en cours). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 2 516 € et 3 404 € au 01/01/2021.

- \* Prix hors honoraires agence : 430 000 €
- \* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.
- \* Honoraires: 4.53% TTC

