



## À Vendre : Grande maison de 195 m<sup>2</sup> avec potentiel locatif ou professionnel ? Nantes, Quartier Procès

NANTES 44100

**748 800 € \***

\* 748 800 € honoraires inclus

720 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VERTOU**

344 route de Clisson

44120 VERTOU

**02 49 62 14 96**

## À Vendre : Grande maison de 195 m<sup>2</sup> avec potentiel locatif ou professionnel ? Nantes, Quartier Procès

Idéal pour une famille, une activité indépendante ou un investissement locatif !

Découvrez cette maison exceptionnelle de 195 m<sup>2</sup> sur trois niveaux, située dans le très recherché quartier Procès à Nantes.

Parfaitement entretenue, elle ne nécessite aucun travaux et offre de multiples possibilités grâce à son agencement unique.

Caractéristiques principales :

Surface habitable : 195 m<sup>2</sup> répartis sur 3 niveaux.

Rez-de-chaussée : Espace indépendant idéal pour une activité professionnelle (bureau, cabinet, atelier) ou un aménagement locatif. Ce niveau dispose d'une entrée séparée et offre une excellente rentabilité potentielle.

Étages supérieurs : Bel espace de vie lumineux comprenant un salon/séjour, une cuisine moderne entièrement équipée, et plusieurs chambres spacieuses.

Chambres : 4 chambres

Pièces d'eau : 2 salles de bains et 2 WC.

Extérieur : Jardin clos et arboré exposé sud-ouest.

Points forts :

Aucun travaux à prévoir, maison en parfait état.

Performance énergétique excellente : DPE classé en C.

Double destination : résidence principale avec possibilité de revenus complémentaires ou activité indépendante.

Localisation privilégiée : quartier calme et résidentiel, proche des écoles, commerces, transports en commun et espaces verts.

Prix : 830 400€

Cette maison est une opportunité rare pour ceux qui recherchent un bien spacieux, flexible et prêt à vivre dans l'un des meilleurs quartiers de Nantes.

N'attendez plus pour venir le visiter : Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou pour organiser une visite 02 49 62 14 96.

Laissez libre cours à vos projets dans ce bien aux possibilités infinies !

Référence PR1025

Pauline ROUX / Agent Commercial / EI / RSAC : 918 603 390

195 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	4 chambres	2 sdb	1 sde
--------------------	-------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Distance Commerces	0.2 km
Distance Train	4.5 km
Accès Bus	1 min
Accès tramway	20 min
Accès Ecole	6 min
Accès Gare	14 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1994
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Date ERP	2024-07-03 21:23:07
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	84 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	133 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



