



## Maison Saint Herblain 6 pièce(s) 119 m<sup>2</sup>

SAINT HERBLAIN 44800

**Guy HOQUET NANTES  
BEAUSEJOUR**

6 Rue Guillaume Grootaers  
44300 Nantes

**02 51 70 85 99**

## Maison Saint Herblain 6 pièce(s) 119 m<sup>2</sup>

Située dans un quartier résidentiel très calme, en impasse, cette maison familiale de 119 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 315 m<sup>2</sup> vous séduira par ses volumes, sa luminosité et sa proximité immédiate des transports (bus, tram) et des commodités.

Vous êtes accueillis par une grande entrée avec placard, qui dessert une pièce de vie lumineuse de 43m<sup>2</sup> orientée vers l'arrière de la maison et ouvrant sur le jardin.

La cuisine de 12m<sup>2</sup> est actuellement fermée, mais peut facilement être ouverte sur le séjour pour créer un espace traversant et convivial.

Le rez-de-chaussée comprend également une chambre, un WC indépendant et un garage attenant.

À l'étage, un large escalier mène à trois grandes chambres, chacune équipée d'un point d'eau privatif, dont deux donnent accès à une belle terrasse exposée plein sud. Une spacieuse salle de bain avec douche et baignoire ainsi qu'un deuxième WC indépendant complètent ce niveau.

Les volets roulants sont motorisés à énergie solaire, à l'exception de ceux de la pièce de vie.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, mais le potentiel est réel pour en faire un lieu de vie sur mesure.

Un bien rare sur le secteur, idéal pour une famille en quête de calme et de confort, tout en restant proche de tout.

119 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1968
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	NORD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir

Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Digicode	Non
Date ERP	2025-03-11 00:10:01
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	310 kWh/m <sup>2</sup> par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3200€ et 4370€ au 01/01/2021