



## MAISON BORD DU LOIR

SAINT DENIS LANNERAY 28200

**295 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CHATEAUDUN**

10 Rue Jean Moulin  
28200 Châteaudun

**0237450557**

## MAISON BORD DU LOIR

À vendre à Saint-Denis-les-Ponts, à seulement 5 minutes à pied de la zone commerciale, charmante maison d'une surface habitable de 203 m<sup>2</sup>, implantée sur un vaste terrain arboré de 7 200 m<sup>2</sup>, sans aucun vis-à-vis, avec une mare et environ 90 mètres de rive en bord du Loir.

La maison se compose au rez-de-chaussée d'une grande pièce de vie lumineuse de 60 m<sup>2</sup>, d'une cuisine aménagée et équipée, de trois chambres dont deux sont avec cabinet de toilette, ainsi que d'une salle de bains avec douche.

À l'étage, un espace reste à aménager avec la possibilité de créer deux chambres supplémentaires. Une salle d'eau avec WC y est déjà existante.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur, avec un relais au fioul pour plus de confort.

Ce bien rare combine volumes généreux, calme absolu, proximité des commodités et un cadre naturel privilégié.

Maison proposée au prix de 295 000 €, honoraires à la charge du vendeur.

Référence annonce 6383

191 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Exposition          | Sud-est                |
| Lotissement         | Non                    |
| Jardin              | Oui                    |
| Année construction  | 1969                   |
| Vis-à-vis           | Non                    |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage     |
| Assainissement      | Tout à l'égout         |
| Salle(s) de bains   | 1                      |
| Salle(s) d'eau      | 1                      |
| WC                  | 2                      |
| Cuisine             | Amenagée               |
| Type Chauffage      | Individuel             |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur              |
| Mode Chauffage      | Pompe à chaleur + fuel |
| Eau chaude          | Ballon électrique      |
| Etat intérieur      | Très bon               |
| Cheminée            | Foyer ouvert           |
| Nombre de terrasse  | 1                      |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Date ERP               | 2024-10-25 17:13:27           |
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 204 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Surface terrain        | 7205 m <sup>2</sup>           |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2550€ et 4870€ au 01/01/2023

## Photos du bien





