



## RARE COEUR DE ST CYR SUR LOIRE

SAINT CYR SUR LOIRE 37540

**1 248 000 € \***

\* 1 248 000 € honoraires inclus

1 200 000 € Hors Honoraires

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

**Guy HOQUET TOURS**

11 place Gaston Paillhou  
37000 TOURS

**0247359430**

## RARE COEUR DE ST CYR SUR LOIRE

RARE COEUR DE SAINT CYR SUR LOIRE

Découvrez grâce à la visite virtuelle ci-jointe cette magnifique demeure.

Dans l'un des quartiers les plus prisés de Saint Cyr sur Loire, découvrez cette magnifique demeure , implantée au coeur d'un parc arboré de la ville , sublimé par un cèdre centenaire.

Cette maison de caractère , aux volumes généreux et à la lumière exceptionnelle apportée par sa triple exposition, offre une surface habitable de 300 m<sup>2</sup> et conjugue élégance, confort et fonctionnalité .

Passé un jardin de verdure, l'entrée s'ouvre sur le rez-de-chaussée:

- spacieuse entrée penderie
- Chambre avec salle d'eau privative
- Cuisine aménagée équipée ouverte sur une salle à manger conviviale
- Superbe salon de 67,30m<sup>2</sup> baigné de lumière grâce à ses larges baies vitrées donnant accès à la terrasse et au parc .
- WC et espace de rangement.

Au premier étage :

- Quatre grandes chambres dont 2 avec leur propre salle d'eau
- une vaste salle de bains
- WC indépendants à chaque étage.

Belles hauteurs sous plafond ,lumière traversante et omniprésente offerte par sa triple exposition.

Au deuxième étage :

- Family room de 62,80m<sup>2</sup> sous splendide charpente apparente .
- Salle d'eau, WC
- Espace polyvalent: dortoir pour enfants, salle de jeux, home cinéma ...

Annexe :

-Garage double en sous sol avec accès privatif

-cave

Un bien unique ,idéal pour une famille en quête de volumes ,de charme et de tranquillité, à 15mn à pieds des Halles de Tours et de toutes les commodités.

Contactez nous pour une visite privée de cette propriété d'exception.

Prix de vente 1.248.000 € Frais d'agence inclus de 4% à la charge de l'acquéreur (prix net vendeur 1.200.000 €)

-

255.44 m²

7 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

4 sde

Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Exposition                                           | Sud-ouest                 |
| Nombre étages                                        | 2                         |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 5                         |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1200 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour                                       | 67.3 m2                   |
| Jardin                                               | Oui                       |
| Année construction                                   | 2008                      |
| Vis-à-vis                                            | Non                       |
| Fenêtres                                             | Bois double vitrage       |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Salle(s) d'eau                     | 4                 |
| WC                                 | 3                 |
| Cuisine                            | Aménagée/équipée  |
| Exposition Séjour                  | Sud               |
| Type Chauffage                     | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur         |
| Mode Chauffage                     | Gaz               |
| Eau chaude                         | Chaudière         |
| Etat intérieur                     | Très bon          |
| Nombre de caves                    | 1                 |
| Nombre de terrasse                 | 2                 |
| Type de Stationnement              | Couvert           |
| Nombre garages/Box                 | 2                 |
| Diagnostic Energétique             | Oui               |
| Conso Energ                        | 131 kWh/m2 par an |
| Valeur consommation énergie finale | 123 kWh/m2 par an |
| Surface terrain                    | 138.5 m2          |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2940€ et 4030€ au 01/01/2021

## Photos du bien





