



Maison Orvault 6 pièce(s) 164 m2

ORVAULT 44700

635 000 € *

* 635 000 € honoraires inclus

620 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 2.42% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET NANTES
BEAUSEJOUR**

6 Rue Guillaume Grootaers
44300 Nantes

02 51 70 85 99

Maison Orvault 6 pièce(s) 164 m2

Située dans le secteur recherché du Petit Chantilly, cette maison d'architecte développe 163,58 m² habitables pour une surface totale de 247,59 m².

Dès l'entrée, la maison séduit par la qualité de ses volumes, sa luminosité et son agencement pensé pour une vie familiale confortable et fonctionnelle.

Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un spacieux séjour de 38 m², ouvert sur une superbe véranda verrière de 26,45 m², véritable prolongement des pièces de vie bénéficiant d'une belle lumière naturelle grâce à sa structure entièrement vitrée et ses stores intégrés permettant de moduler l'ensoleillement tout au long de la journée.

La cuisine indépendante, la buanderie ainsi que les nombreux espaces de rangement viennent compléter ce niveau.

La maison offre également une véritable vie de plain-pied grâce à une suite parentale composée d'une chambre, d'une salle d'eau adaptée PMR et d'un espace bien-être privatif avec spa et sauna, prolongé par une terrasse intimiste dédiée à la détente.

À l'étage, une vaste mezzanine distribue trois chambres, une seconde salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant, offrant un espace nuit idéal pour une famille.

À l'extérieur, la propriété bénéficie d'une grande terrasse conviviale ainsi que d'un agréable jardin,

permettant de profiter pleinement des beaux jours dans un environnement calme et résidentiel.

Un garage de 24 m² vient compléter l'ensemble ainsi que trois places de stationnement extérieures apportant un véritable confort pour accueillir plusieurs véhicules.

La maison dispose également d'un grenier aménageable d'environ 20 m², laissant entrevoir de belles possibilités d'aménagement complémentaires : bureau, salle de jeux, espace loisirs ou rangement supplémentaire selon les besoins.

Implantée dans un environnement recherché, à proximité immédiate des commerces, écoles et transports, avec un arrêt de tramway situé à seulement 350 mètres de la maison, cette propriété offre un équilibre rare entre volumes, confort et qualité de vie aux portes de Nantes.

164 m ²	6 pièce(s)	4 chambres	2 sde	3 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Nombre étages	1
Accès tramway	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	38 m ²
Jardin	Oui
Année construction	1987
Neuf - Ancien	Neuf
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-12-19 03:18:18
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	225 kWh/m2 par an
Conso Energ	225 kWh/m2 par an
Surface terrain	950 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2480€ et 3420€

Photos du bien





