



## Maison Saint Jean De Braye (45800)- 5 pièces - 162m<sup>2</sup>

SAINT JEAN DE BRAYE 45800

**490 000 € \***

\* 490 000 € honoraires inclus

472 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.81% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
ORLEANS sud

16 bis Avenue Dauphine  
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

## Maison Saint Jean De Braye (45800)- 5 pièces - 162m<sup>2</sup>

Votre agence Guy Hoquet Orléans sud vous propose en EXCLUSIVITÉ cette maison de standing, édifiée en 2014 sur une parcelle de 665 m<sup>2</sup>, offrant 162 m<sup>2</sup> habitables, idéalement située à quelques mètres des bords de Loire, au coeur de Saint-Jean-de-Braye.

Parfaitement entretenue, cette maison aux prestations de qualité se compose, au rez-de-chaussée, d'une entrée desservant une vaste pièce de vie lumineuse avec salon-séjour et cuisine ouverte, aménagée et équipée. Cette dernière est agrémentée d'un élégant îlot central, idéal pour les moments de convivialité. Une buanderie attenante complète cet ensemble fonctionnel. Le salon bénéficie également d'une cheminée, apportant charme et confort à l'espace de vie.

Depuis le séjour et la cuisine, vous accéderez directement à une agréable terrasse couverte ainsi qu'au jardin privatif, idéal pour profiter des beaux jours.

L'espace nuit du rez-de-chaussée comprend une belle chambre avec grand dressing, une spacieuse salle d'eau équipée d'une double vasque ainsi qu'un WC indépendant.

Une seconde buanderie/chaufferie avec rangements permet également l'accès direct au garage fermé depuis la maison.

À l'étage, vous découvrirez deux chambres, un WC indépendant ainsi qu'une salle de bains avec espace douche et double vasque. Une grande terrasse accessible depuis ce niveau vient compléter les

prestations de la maison.

Pour un confort optimal tout au long de l'année, l'ensemble de la maison est équipé d'une climatisation réversible, particulièrement appréciable aussi bien durant les périodes estivales que pendant l'hiver.

Côté stationnement, vous bénéficiez d'un garage fermé ainsi que de deux emplacements de stationnement privatifs au sein de la propriété.

Située à seulement 10 minutes d'Orléans en voiture, la maison profite d'un environnement privilégié à proximité immédiate du Parc des Longues, des transports en commun (bus et tramway) ainsi que de nombreux commerces accessibles à pied, dont une boulangerie et un Carrefour Market.

Une maison familiale récente, confortable et parfaitement entretenue, offrant des prestations de qualité et un cadre de vie recherché, à découvrir sans tarder.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, contactez-nous dès maintenant.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 3182

162 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	2 sde	3 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Distance Commerces	1 km
Accès Bus	8 min
Accès tramway	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2014
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	2

Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur,GarageFerme
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-05-26 14:10:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	64 kWh/m2 par an
Conso Energ	88 kWh/m2 par an
Surface terrain	665 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1050€ et 1430€

Photos du bien





