



## Maison de maître de caractère - Parc arboré de 1 902 m

Houdan 78550

**300 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DREUX**

1 bis Boulevard Louis Terrier  
28100 DREUX

**02 37 15 76 68**

## Maison de maître de caractère - Parc arboré de 1 902 m

Votre agence Guy Hoquet Dreux a le plaisir de vous présenter cette demeure de caractère exceptionnelle, située à quelques minutes de Chérisy, à 15 minutes de Houdan et de sa gare reliant Paris-Montparnasse, et à moins d'une heure de Paris par la N12.

Édifiée au début du XX<sup>e</sup> siècle, cette élégante maison de maître sur un magnifique terrain clos et arboré de 1 902 m<sup>2</sup>.

Dès l'arrivée, son architecture remarquable attire le regard : tour centrale, façades en briques, volumes généreux et cachet préservé.

À l'intérieur, les amateurs de belles demeures retrouveront tous les codes de l'ancien :

- \* hauteurs sous plafond remarquables ;
- \* moulures d'époque ;
- \* cheminées en marbre ;
- \* larges ouvertures offrant une belle luminosité ;
- \* pièces de réception aux volumes impressionnants.

La maison comprend notamment cinq chambres, plusieurs salons et espaces de réception, une cuisine familiale, plusieurs salles d'eau, une salle de bains, une cave totale ainsi qu'un triple garage.

Elle bénéficie également d'une chaudière gaz à condensation installée en 2018, véritable atout pour une propriété de cette époque.

Un véritable projet de rénovation

Cette demeure nécessite d'importants travaux de rénovation, aussi bien intérieurs qu'extérieurs.

Des résidus de mэрule ont également été constatés dans certaines parties du bâtiment. Selon les conclusions du contrôle réalisé, aucune activité n'a été constatée au jour de l'expertise.

Le rapport sera communiqué aux acquéreurs intéressés afin qu'ils puissent prendre connaissance des observations, préconisations et travaux éventuellement nécessaires.

Ces éléments ont naturellement été pris en compte dans le positionnement du prix.

Une opportunité rare sur le secteur

Malgré l'ampleur des travaux à envisager et la présence résiduelle de mэрule, cette propriété constitue une opportunité particulièrement rare.

Par son architecture, ses volumes, son cachet et son environnement, elle figure probablement parmi les plus belles demeures actuellement proposées à la vente sur le secteur.

Son prix permet à un acquéreur averti de se positionner sur un bien unique, offrant un potentiel de rénovation et de valorisation considérable.

Cette propriété s'adresse prioritairement :

- \* à une famille souhaitant créer une résidence principale d'exception ;
- \* aux amoureux des demeures anciennes ;
- \* à un entrepreneur recherchant une propriété de prestige ;
- \* ou à un investisseur disposant d'une enveloppe travaux adaptée.

La propriété bénéficie enfin d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate de Dreux, de Houdan, de sa gare accessible avec le Passe Navigo et des accès rapides vers la N12.

Les visites seront organisées après un premier échange permettant de valider la compréhension du projet, de l'état du bien et du budget de rénovation nécessaire.

Une visite vous permettra d'en mesurer tout le potentiel. Contactez votre agence Guy Hoquet Dreux.

Logement à consommation énergétique excessive

259.74 m²

8 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Diagnostic Energétique | Oui |
|------------------------|-----|

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Conso Energ           | 331 kWh\m2 par an |
| Nombre places parking | 1                 |
| Nombre garages/Box    | 0                 |
| Nombre de caves       | 1                 |
| Neuf - Ancien         | Ancien            |
| Mode Chauffage        | Gaz de ville      |
| Type Chauffage        | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage   | Radiateur         |
| Année construction    | 1850              |
| Salle(s) de bains     | 1                 |
| Salle(s) d'eau        | 1                 |
| WC                    | 2                 |
| Accès Bus             | 1 min             |
| Accès Gare            | 10 min            |
| Accès Ecole           | 1 min             |
| Distance Commerces    | 3.00 km           |
| Surface terrain       | 1902 m2           |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 6430€ et 8760€ au 01/01/2022

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien





