



## Bien proposé à 238 200 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

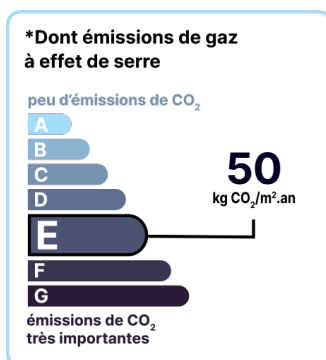
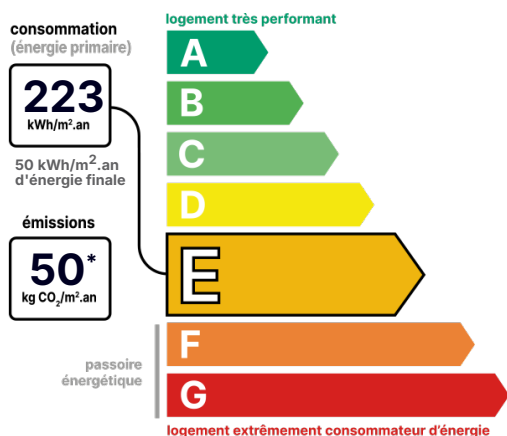
### DESCRIPTION

#### Charmante maison atypique à quelques pas de la Loire

Située dans un cadre idyllique proche de la Loire, à Saint-Florent le Vieil, cette maison atypique vous séduira par son caractère unique et ses éléments d'époque conservés avec soin. Les tomettes au sol et les cheminées confèrent un charme authentique à cette propriété. Description : Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée accueillant mène à un salon/séjour chaleureux agrémenté d'une cheminée. Le coin cuisine, aménagé et équipé, ravira les amateurs de gastronomie. Un jardin d'hiver lumineux apporte une touche de verdure en toutes saisons. Vous trouverez également un WC pour plus de commodité. 1er étage : Le palier offre un espace supplémentaire pour une pièce atelier ou un coin détente. Un bureau fonctionnel vous permettra de travailler dans un environnement inspirant. Une chambre avec sa salle de bain privative ainsi qu'un WC complètent cet étage. 2ème étage : Un autre palier dessert une salle d'eau avec WC, ainsi que trois chambres pleines de charme où vous pourrez vous reposer confortablement. 3ème étage : Le dernier palier mène à une salle d'eau avec WC et à deux chambres supplémentaires, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement. En bonus, cette propriété dispose d'un entrepôt et d'un garage, idéal pour stocker des équipements ou des véhicules en toute sécurité. Ne manquez pas cette opportunité rare d'acquérir une maison au caractère singulier, alliant authenticité et fonctionnalité. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tous les détails de cette charmante demeure. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr/>.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
13/10/2022

## POINTS CLÉS

Baignoire, Atelier, Chambre, Bureau, Cave,  
Cheminée, Garage, Terrasse

## CONTACT



Agence Chalonnaise  
Patrick LECOMTE  
06 08 22 60 63  
02 41 91 69 47  
patrick.lecomte@123webimmo.com

Référence : 49155\_49\_320

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1948
Surface habitable :	255m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	10
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	N

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
------------------------	------

## SURFACES

Hall d'entrée :	13m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	46m <sup>2</sup>
Cuisine équipée :	20m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Bureau et 2 dressings :	29m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	25m <sup>2</sup>
Salle de Bain :	13m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
Salle de douche et WC :	7m <sup>2</sup>
Dressing 3 dans couloir :	11m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	19m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	13m <sup>2</sup>
Couloir et Placards :	8m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	379m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	3

## LOCALISATION



Salle de douche et WC :	5m <sup>2</sup>
Salle de douche et WC :	5m <sup>2</sup>
Chambre 6 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 7 :	16m <sup>2</sup>
Patio :	34m <sup>2</sup>
Garage :	42m <sup>2</sup>
Cave, Buanderie, chaufferie, atelier :	31m <sup>2</sup>
Grenier :	75m <sup>2</sup>

## CONTACT

---



**Agence Chalonnaise**

**Patrick LECOMTE**

**06 08 22 60 63**

**02 41 91 69 47**

**[patrick.lecomte@123webimmo.com](mailto:patrick.lecomte@123webimmo.com)**