

Maison Ancenis 137 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 435 000 €

---

EMAIL : [FRANKLINIMMOBILIER@COLDWELLBANKER.FR](mailto:FRANKLINIMMOBILIER@COLDWELLBANKER.FR)



**COLDWELL BANKER**  
**EUROPA REALTY**

## DESCRIPTION

Dans son environnement ligérien, autrefois appelé Port Hamelin, cette MAISON de CHARME ATYPIQUE, de plein pied, se situe sur le quai de Loire, seul accès au village, d'où son exceptionnelle tranquillité.

La maison, en terrasse au-dessus de la Loire, s'inscrit sur une parcelle de 395m<sup>2</sup>. Elle a été habitée par d'anciens marins, puis rénovée et agrandie à environ 137m<sup>2</sup> autour d'un patio.

A l'intérieur

L'entrée de la propriété s'effectue par une verrière qui peut s'ouvrir. Elle donne accès au séjour et à une grande chambre.

Ce séjour de 45m<sup>2</sup> avec cheminée, offre une super luminosité grâce aux baies vitrées de part et d'autre et aux puits de lumière. Un balcon sur la Loire, une grande terrasse à l'ouest et l'ouverture sur le patio au sud, complètent cet agencement.

A l'est, la cuisine équipée s'ouvre sur le séjour et donne accès au jardin et au sous-sol. La partie nuit comporte 2 grandes chambres ouvertes sur le patio, une chambre d'amis et une chambre plus petite pouvant tenir lieu de bureau.

La salle d'eau avec baignoire, douche et rangements, construite en bois exotique, est éclairée par une fenêtre double donnant sur le patio.

La maison dispose de deux toilettes et d'un grand dressing équipé avec éclairage naturel.

Le bâtiment est construit sur un vaste sous-sol avec lingerie, buanderie et cave fermée. Le chauffage est assuré par de nombreux radiateurs couplés à une pompe à chaleur.

A l'extérieur, 3 espaces de vie agrémentent ce bien

A l'ouest, un petit jardin fleuri, entièrement clos, ouvre sur la Loire par une sortie privée, et donne accès au garage et au sous-sol. Cet espace comporte un atelier lumineux, idéal pour des activités artistiques ou de serre d'hivernage.

Un puit enterré avec ferronnerie, hortensias, roses anciennes, camélias et autres fleurs ornent la pelouse.

Au sud, une grande terrasse avec mobilier en fer forgé devient une belle salle à manger d'été, et donne accès au séjour et à l'entrée.

Au centre de la maison, le patio -espace nature très abrité-, offre un lieu de repos dès les premiers soleils du printemps : olivier, palmier, glycines, hortensias et lauriers roses incitent à la détente dans ce havre de paix.

Le village de La Patache, lové sur la LOIRE, est dynamique avec une ambiance conviviale.

Face au fleuve baigné des lumières si réputées de Loire, les habitants cultivent l'art de vivre tranquille, source réelle de bien-être.

Prix 435 000€ HAI dont 3.6 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur, soit un prix net vendeur de 420 000€

contact Charles Puget 06 89 28 00 05

---

20 rue Franklin  
France, 44000, Nantes



TÉL : +33240120170  
[franklinimmobilier@coldwellbanker.fr](mailto:franklinimmobilier@coldwellbanker.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	137.0 m <sup>2</sup>	Taxe foncière :	1€
NB de pièces :	6 pièces	NB de chambres :	3 chambres		

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)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : D 198

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : B 6



**COLDWELL BANKER**  
**EUROPA REALTY**



20 rue Franklin  
France, 44000, Nantes



TÉL : +33240120170  
[franklinimmobilier@coldwellbanker.fr](mailto:franklinimmobilier@coldwellbanker.fr)