



## À vendre - Maison familiale de 127 m<sup>2</sup> avec ascenseur, garage et jardin - Quartier Joli Mai, Saint-Herblain

SAINT HERBLAIN 44800

**310 000 € \***

\* 310 000 € honoraires inclus

298 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.03% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET NANTES  
BEAUSEJOUR**

6 Rue Guillaume Grootaers  
44300 Nantes

**02 51 70 85 99**

## À vendre - Maison familiale de 127 m<sup>2</sup> avec ascenseur, garage et jardin - Quartier Joli Mai, Saint-Herblain

Située dans le quartier résidentiel apprécié de Joli Mai, à Saint-Herblain, cette maison de 127 m<sup>2</sup> offre un fort potentiel après des travaux de rénovation et d'aménagement.

Le bien se compose comme suit :

- Une grande pièce de vie traversante, exposée sud-ouest, baignée de lumière naturelle,
- Quatre chambres, dont une au rez-de-chaussée, idéale pour une vie de plain-pied ou un bureau,
- Une salle d'eau et une salle de bain,
- Des combles aménageables, parfaits pour créer un espace supplémentaire selon vos envies (chambre, bureau, salle de jeux...),
- Un ascenseur intérieur, un atout rare qui facilite l'accès à tous les niveaux,
- Un garage fermé,
- Un jardin clos, agréable et bien exposé, offrant un bel espace extérieur.

Des travaux d'aménagement et de remise au goût du jour sont à prévoir pour valoriser pleinement le potentiel de la maison.

- Localisation idéale : dans un environnement calme, verdoyant et familial, à proximité immédiate des commerces, écoles, parcs et transports en commun (tram ligne 3 arrêt Plaisance, plusieurs lignes de bus,

accès rapide à la route de Vannes).

Ce bien s'adresse à des acquéreurs en quête d'un projet de rénovation, avec une belle opportunité de valorisation dans un quartier recherché.

127.5 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Accès Bus	2 min
Accès tramway	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	33 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1968
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Date ERP	2022-04-14 18:59:40
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	212 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1760€ et 2430€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





