

NOMBRE DE PIECES : 7

SURFACE HABITABLE : 213,65 m²

SURFACE DU TERRAIN : 235 m²

ANNEE DE CONSTRUCTION : 1900

Située dans le quartier St Vincent à proximité du Parc Pasteur, maison de 1900 offre un cadre de vie paisible à deux pas du centre d'Orléans.

Dès l'entrée, un vaste couloir doté de nombreux rangements optimise l'organisation du quotidien. Il mène à un hall central qui distribue les différents espaces de vie et intègre l'escalier menant aux étages.

La cuisine aménagée, ouverte sur la salle à manger, crée une atmosphère conviviale. Dans son prolongement, le salon s'ouvre sur l'extérieur grâce à une large baie vitrée, offrant une vue dégagée et à une spacieuse terrasse, espace arboré intimiste et préservé de tout vis-à-vis.

Un jardin d'hiver, espace idéal pour la lecture et l'hivernage des citronniers. Dans sa continuité, la suite parentale allie confort et indépendance.

À l'étage, un vaste palier structure harmonieusement l'espace nuit, desservant trois chambres, dont une avec salle d'eau, ainsi qu'un bureau prolongé par une terrasse. Un dressing et une salle de bains viennent compléter cet agencement fonctionnel et équilibré.

Au deuxième étage, une chambre supplémentaire bénéficie d'une salle d'eau attenante. Un grenier isolé et aménageable offre un potentiel d'aménagement supplémentaire selon vos envies.

Cuisine d'été et une cave en sous sol complètent ce lieu. Possibilité d'acquérir une ou deux places de stationnements directement accessibles depuis le jardin.

Un lieu de vie à découvrir pour son emplacement, son style atypique avec son extérieur préservé.

Contactez-moi pour plus d'informations.

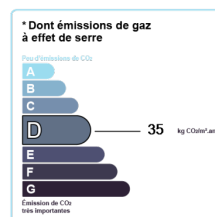
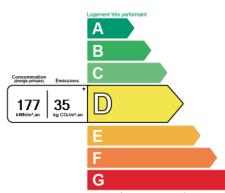
Les honoraires sont à la charge du vendeur.



Caractéristiques / Avantages

| | |
|--|-------------------|
| Chambre(s) : 5 | Jardin : Non |
| Nb de niveau(x) : 2 | Garage : Non |
| Terrasse : Oui | Parking int : Non |
| Balcon : Non | Parking ext : Non |
| Chauffage Nature : chaudière Gaz à condensation Vaillant | |
| Chauffage Type : Gaz, | |
| Proximité : Bus, Commerce, Centre-Ville, Ecole, | |
| Exposition : | |
| Taxe foncière : 0,00 € | |
| Co-propriété : Non | |

EI Valerie BURTE-DUPUY – 06 25 75 30 59 –
valerie.burte-dupuy@capifrance.fr
Agent commercial indépendant
RSAC 833 606 700 De ORLEANS



| Niveau | Pièce | Surface | Descriptif |
|---------------|----------------|----------------------|--|
| REZ DE JARDIN | ENTREE | 12,05 m ² | Avec rangements dont espace poubelle |
| REZ DE JARDIN | TOILETTE | 1,10 m ² | |
| REZ DE JARDIN | SL+SJ+CUIS. US | 30,70 m ² | cuisine ouverte aménagée sur la salle à manger |
| REZ DE JARDIN | SALON | 25,90 m ² | sur jardin |
| REZ DE JARDIN | DEGAGEMENT | 9,75 m ² | |
| REZ DE JARDIN | VERANDA | m ² | 8m2 Espace sur jardin |
| REZ DE JARDIN | CHAMBRE 1 | 14,00 m ² | Côté jardin |
| REZ DE JARDIN | SALLE D'EAU | 2,00 m ² | |
| REZ DE JARDIN | TERRASSE | m ² | terrasse de 81m2 arboré Exposé Est |
| REZ DE JARDIN | STATIONNEMENTS | m ² | 2 places attribuées dans résidence avec accès direct par le jardin |
| REZ DE JARDIN | CUISINE D'ÉTÉ | m ² | Indépendante-Atelier |
| 1er ETAGE | PALIER | 14,90 m ² | |
| 1er ETAGE | SALLE DE BAINS | 5,05 m ² | Baignoire et vasque |
| 1er ETAGE | CHAMBRE 2 | 22,05 m ² | Sol parqueté-Côté jardin |
| 1er ETAGE | TOILETTE | 1,20 m ² | |
| 1er ETAGE | CHAMBRE 3 | 18,75 m ² | Sol parqueté- côté rue |
| 1er ETAGE | SALLE D'EAU | 1,75 m ² | Contigue à la chambre 3 |
| 1er ETAGE | CHAMBRE 4 | 13,20 m ² | Côté rue |
| 1er ETAGE | DEBARRAS | 2,00 m ² | |
| 1er ETAGE | DEGAGEMENT | 1,15 m ² | |
| 1er ETAGE | BUREAU | 15,50 m ² | prolongé par une terrasse |
| 2ème ETAGE | PALIER | 2,80 m ² | Qui donne accès au grenier aménageable |
| 2ème ETAGE | SALLE D'EAU | 5,20 m ² | douche à l'italienne-vasque |
| 2ème ETAGE | CHAMBRE 5 | 14,60 m ² | chambre avec salle d'eau attenante |
| 2ème ETAGE | GRENIER | m ² | Aménageable |
| SOUS-SOL | CAVE | m ² | 35m2 |







