



## Bien proposé à 409 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

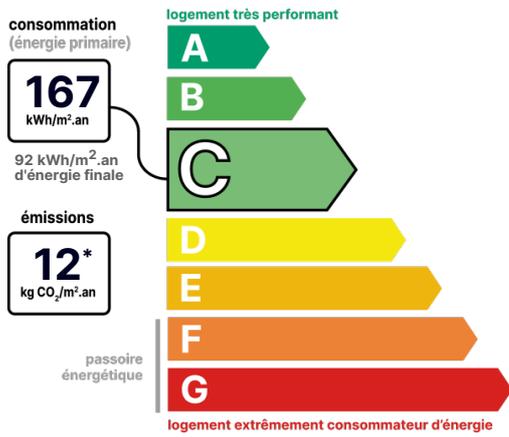
### DESCRIPTION

#### Charme et Caractère pour cette maison de 134 m<sup>2</sup> située à Saint-Cyr-sur-Loire, à quelques pas de Cottage Park

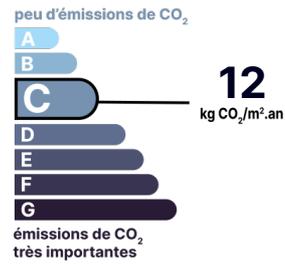
Sous offre en 20 jours ! Saint-Cyr-sur-Loire... Bienvenue dans cette maison de 134 m<sup>2</sup>, nichée à proximité immédiate du très prisé Cottage Park, et à seulement 5 minutes à pied du tramway. Érigée dans les années 1900 sur une parcelle paysagée de 249 m<sup>2</sup>, cette maison familiale de 5 pièces est composée, au rez-de-chaussée, d'une pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> avec cheminée, d'une cuisine dinatoire de 19 m<sup>2</sup> avec cave et chaufferie en sous-sol, d'une chambre de 15 m<sup>2</sup> avec salle d'eau, et d'un WC séparé. À l'étage, un palier avec dégagement et placards dessert deux grandes chambres de 15 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup> avec mezzanine, une salle de bain comprenant douche et baignoire, ainsi qu'un WC séparé. A l'extérieur, vous profiterez d'un charmant jardin clos, d'une terrasse conviviale de 23 m<sup>2</sup>, ainsi que d'une annexe récente et polyvalente, composée d'un garage de 24 m<sup>2</sup> avec buanderie, et d'un bureau de 23 m<sup>2</sup> au sol à l'étage (idéal pour une profession libérale, ou pour un adolescent indépendant...). Côté confort thermique, chauffage par pompe à chaleur air-eau, ballon d'eau chaude thermodynamique solaire, huisseries double vitrage, et chaudière gaz en cas de grands froids ! Petits plus, vous trouverez toutes les commodités à proximité de la maison : Tram, écoles, collèges, commerces, et la zone commerciale de Saint-Cyr-sur-Loire à seulement 10 minutes. Un bien rare, sur un secteur convoité ! Ne laissez pas passer cette occasion, et contactez-nous pour organiser une visite...

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**\*Dont émissions de gaz à effet de serre**



Date de réalisation du DPE :  
**19/10/2023**

## POINTS CLÉS

Maison familiale, Terrasse 23 m<sup>2</sup>, Possibilité vie de plein pied, Garage 24 m<sup>2</sup>, Pompe à chaleur, Bureau / Chambre en annexe

## CONTACT



Agence de Tours  
**Franck CECCALDI**  
06 37 22 04 51  
02 47 37 61 31  
[franck.ceccaldi@123webimmo.com](mailto:franck.ceccaldi@123webimmo.com)

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	134m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	E

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Gaz naturel
Emetteurs secondaires :	Radiateur à eau

## SURFACES

Pièce de vie avec entrée :	30m <sup>2</sup>
Cuisine dinatoire :	19m <sup>2</sup>
Chambre avec salle d'eau :	15m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Palier et couloir étage :	8m <sup>2</sup>
Chambre étage :	16m <sup>2</sup>
Chambre en duplex étage :	15m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
WC étage :	1m <sup>2</sup>
Bureau en annexe :	23m <sup>2</sup>
Cave - chaufferie :	15m <sup>2</sup>
Garage :	24m <sup>2</sup>
Terrasse :	23m <sup>2</sup>

## CONTACT



Agence de Tours  
Franck CECCALDI  
06 37 22 04 51  
02 47 37 61 31  
franck.ceccaldi@123webimmo.com

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	249m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION

