



### Bien proposé à 224 550 €

Honoraires agence TTC : 9 550 €

Prix hors honoraires d'agence : 215 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Maison 89,50 m<sup>2</sup> – Chalonnes-sur-Loire (49290)

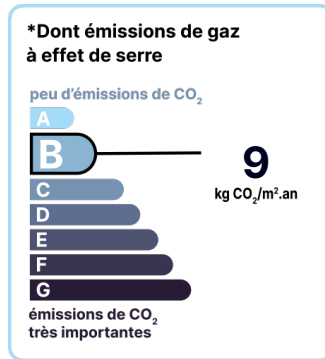
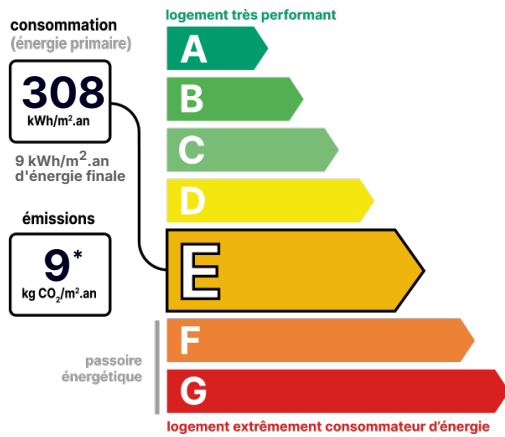
**En plein centre, maison individuelle avec séjour, cuisine, 2 chambres, mezzanine,**

Maison de charme – 89,50 m<sup>2</sup> – Chalonnes-sur-Loire (49290) Au cœur de Chalonnes-sur-Loire, venez découvrir cette maison ancienne pleine de cachet, offrant environ 90 m<sup>2</sup> habitables et de nombreuses possibilités d'aménagement. Construite avant 1949, elle bénéficie d'une architecture typique et de volumes intéressants, parfaits pour un projet de rafraîchissement. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une entrée, un séjour lumineux, une cuisine, une salle de bains, un WC séparé ainsi qu'une chambre et une seconde salle d'eau avec WC. À l'étage, une mezzanine donne accès à une chambre supplémentaire et à une terrasse agréable. La maison dispose également d'une cave et d'une dépendance, idéales pour le stockage ou l'aménagement d'un atelier. Son emplacement est un véritable atout : à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports, tout en profitant du charme d'une petite ville ligérienne en bord de Loire. Diagnostics techniques réalisés (DPE, amiante, plomb, électricité, ERP). Classe énergétique : E. Le bien est situé en zone soumise à risques (inondation, radon, sismicité faible). Cette maison est idéale pour un investisseur à la recherche d'un projet de valorisation ou pour un primo-accédant souhaitant façonner un bien à son image. Elle offrira un cadre de vie chaleureux et confortable, au sein d'un environnement recherché. Un bien rare à visiter sans tarder. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 11/09/2025

## POINTS CLÉS

Atelier, Baignoire, Balcon, Chambre, Bureau, Cave, Cuisine équipée, Terrasse

## CONTACT



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

Référence : 56490\_49\_320

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1948
Surface habitable :	89.5m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	N

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Chambre 1 :	9.93m <sup>2</sup>
Bureau :	6.5m <sup>2</sup>
Salle d'eau et WC 1 :	4.05m <sup>2</sup>
Salon/Séjour :	27.51m <sup>2</sup>
Cuisine Ouverte et équipée :	7.43m <sup>2</sup>
Salle de bain et WC 2 :	7.41m <sup>2</sup>
Hall / Entrée :	5.61m <sup>2</sup>
Couloir :	3.81m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.47m <sup>2</sup>
Mezzanine :	7.54m <sup>2</sup>
Dépendance :	19.02m <sup>2</sup>
Cave :	21.7m <sup>2</sup>
Terrasse fermée :	18.96m <sup>2</sup>
Patio :	13.74m <sup>2</sup>
Terrasse :	7.22m <sup>2</sup>

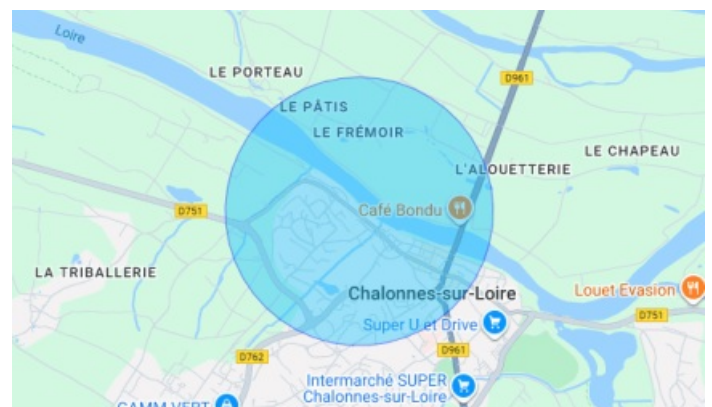
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	176m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



## CONTACT

---



**Agence Chalonnaise**

**Patrick LECOMTE**

**06 08 22 60 63**

**02 41 91 69 47**

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