



Bien proposé à 381 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

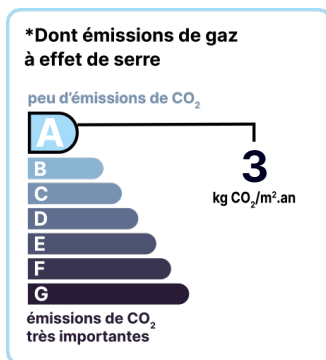
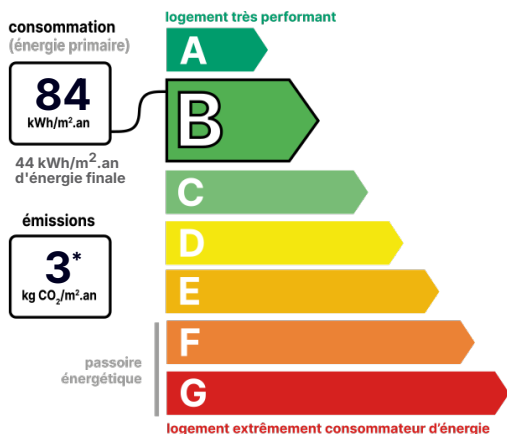
Chalonnes sur Loire - Maison de charme de 124 m² avec terrasse exposée Sud et vue exceptionnelle sur la Loire dans un cadre privilégié

Un lieu hors du temps, où la Loire devient votre jardin. Dans un cadre absolument unique et préservé, au cœur de l'Île de Chalonnes-sur-Loire, découvrez cette maison de 124 m² intégralement rénovée en 2024, offrant des prestations haut de gamme, un cadre de vie exceptionnel et un véritable potentiel de rentabilité. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste espace salon-séjour avec cuisine ouverte de plus de 40 m², baigné de lumière et directement prolongé par la terrasse exposée plein Sud. Ce niveau accueille également un espace nuit confortable, composé de deux grandes chambres et d'une salle de douche. À l'étage, une seconde unité de vie indépendante permet d'envisager différents usages. Elle se compose d'une pièce de vie de 28 m², d'une chambre bénéficiant d'une vue exceptionnelle sur la Loire et d'une salle de douche. Cet espace offre la possibilité d'être exploité en location saisonnière ou en hébergement indépendant, générant un potentiel de revenus locatifs intéressant, tout en préservant l'intimité de la partie principale. À l'extérieur, la terrasse exposée plein Sud, sans vis-à-vis, constitue un lieu de vie privilégié face à la Loire. Elle bénéficie d'un accès direct au fleuve, idéal pour accoster un bateau ou profiter pleinement des bords de Loire. Un spa installé sur la terrasse complète cet environnement unique et invite à la détente. Entièrement rénovée avec des matériaux de qualité et un soin particulier apporté aux finitions, cette maison conjugue confort, élégance, emplacement rare et opportunité patrimoniale. Un bien rare et recherché, idéal en résidence principale ou secondaire avec complément de revenus, pour les amoureux de lieux d'exception au fil de l'eau. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
22/12/2025

POINTS CLÉS

Maison intégralement rénovée, Climatisation réversible, Vue exceptionnelle, Terrasse avec spa

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Geoffrey CERISIER
06 10 29 46 56
02 41 34 49 10
geoffrey.cerisier@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 888 885 142

Référence : 58045_49_275

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Année de rénovation :	2024
Surface habitable :	124m ²
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	685m ²
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	5

CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

SURFACES

Salon séjour :	26m ²
Cuisine :	15m ²
Chambre 1 :	12m ²
Chambre 2 :	13m ²
Salle de douche :	6m ²
WC :	2m ²
Salon séjour cuisine :	29m ²
Chambre 3 :	13m ²
Salle de douche :	5m ²
WC :	1m ²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

1 145 €

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est

Geoffrey CERISIER

06 10 29 46 56

02 41 34 49 10

geoffrey.cerisier@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 888 885 142