



## Bien proposé à 216 300 €

Honoraires agence TTC : 9 300 €

Prix hors honoraires d'agence : 207 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

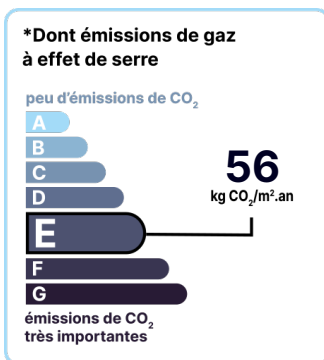
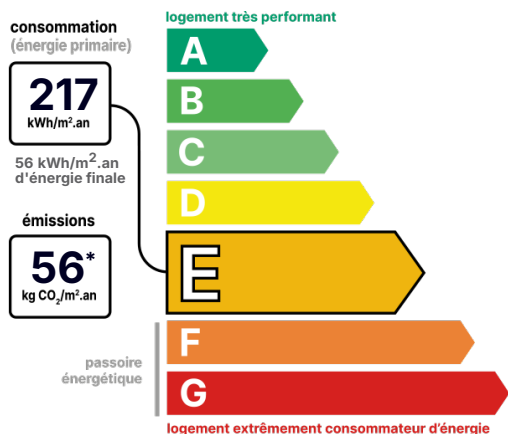
#### Bien rare en centre-ville

A quelques kilomètres de Chalonnes sur Loire, dans le centre-ville de Montjean sur Loire. Vous cherchez un premier achat qui combine espace, charme et praticité ? Découvrez cette maison de 126 m<sup>2</sup> habitables, située à seulement quelques enjambées des bords de Loire et des commerces du centre. L'atout majeur : Un salon-séjour spacieux de près de 40 m<sup>2</sup> qui offre une vue panoramique extraordinaire sur Montjean. Un cadre de vie lumineux et apaisant au quotidien. L'essentiel à retenir : De la place pour tous : 4 chambres réparties pour préserver l'intimité de chacun. Des annexes indispensables : Un grand garage, une cave et un local de rangement (environ 60 m<sup>2</sup> de surfaces utiles supplémentaires). Confort de vie : Tout se fait à pied ! C'est une opportunité idéale pour s'installer dans une commune dynamique au bord du fleuve. À visiter d'urgence ! Ne laissez pas passer cette occasion unique. Contactez-nous pour programmer votre visite dès aujourd'hui. 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 :  
03/04/2026

## POINTS CLÉS

Bureau, Cave, Cuisine équipée, Garage,  
Double vitrage, Jardin

## CONTACT



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

Référence : 59356\_49\_320

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1968
Surface habitable :	126m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SE

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	367m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Haie

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

Hall/Entrée :	15.1m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	15.51m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	39.04m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.44m <sup>2</sup>
Cuisine :	10.23m <sup>2</sup>
Palier :	7.27m <sup>2</sup>
Couloir :	4.76m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.86m <sup>2</sup>
WC :	1.49m <sup>2</sup>
Salle de douche :	5.68m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	12.42m <sup>2</sup>
Garage :	23.78m <sup>2</sup>
Local :	20.57m <sup>2</sup>
Chaufferie :	3.04m <sup>2</sup>
Cave :	12.27m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 086 €**

## CONTACT

---



**Agence Chalonnaise**

**Patrick LECOMTE**

**06 08 22 60 63**

**02 41 91 69 47**

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