



## RARE COEUR DE ST CYR SUR LOIRE

SAINT CYR SUR LOIRE 37540

**1 248 000 € \***

\* 1 248 000 € honoraires inclus

1 200 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOURS**

11 place Gaston Paillhou  
37000 TOURS

**0247359430**

## RARE COEUR DE ST CYR SUR LOIRE

RARE COEUR DE SAINT CYR SUR LOIRE

Découvrez grâce à la visite virtuelle ci-jointe cette magnifique demeure.

Dans l'un des quartiers les plus prisés de Saint Cyr sur Loire, découvrez cette magnifique demeure , implantée au coeur d'un parc arboré de la ville , sublimé par un cèdre centenaire.

Cette maison de caractère , aux volumes généreux et à la lumière exceptionnelle apportée par sa triple exposition, offre une surface habitable de 300 m<sup>2</sup> et conjugue élégance, confort et fonctionnalité .

Passé un jardin de verdure, l'entrée s'ouvre sur le rez-de-chaussée:

- spacieuse entrée penderie
- Chambre avec salle d'eau privative
- Cuisine aménagée équipée ouverte sur une salle à manger conviviale
- Superbe salon de 67,30m<sup>2</sup> baigné de lumière grâce à ses larges baies vitrées donnant accès à la terrasse et au parc .
- WC et espace de rangement.

Au premier étage :

- Quatre grandes chambres dont 2 avec leur propre salle d'eau
- une vaste salle de bains
- WC indépendants à chaque étage.

Belles hauteurs sous plafond ,lumière traversante et omniprésente offerte par sa triple exposition.

Au deuxième étage :

- Family room de 62,80m<sup>2</sup> sous splendide charpente apparente .
- Salle d'eau, WC
- Espace polyvalent: dortoir pour enfants, salle de jeux, home cinéma ...

Annexe :

-Garage double en sous sol avec accès privatif

-cave

Un bien unique ,idéal pour une famille en quête de volumes ,de charme et de tranquillité, à 15mn à pieds des Halles de Tours et de toutes les commodités.

Contactez nous pour une visite privée de cette propriété d'exception.

Prix de vente 1.248.000 € Frais d'agence inclus de 4% à la charge de l'acquéreur (prix net vendeur 1.200.000 €)

-

255.44 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	4 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	5
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	67.3 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2008
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	4
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Couvert
Nombre garages/Box	2
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	123 kWh/m2 par an
Conso Energ	131 kWh/m2 par an
Surface terrain	138.5 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2940€ et 4030€ au 01/01/2021

## Photos du bien





