



Demeure de caractère - Une propriété rare au coeur d'un secteur très recherché

ORLEANS 45100

1 260 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
ORLEANS sud**

16 bis Avenue Dauphine
45100 ORLEANS

02 45 40 03 30

Demeure de caractère - Une propriété rare au coeur d'un secteur très recherché

L'élégance de l'ancien, les volumes d'une maison familiale et un potentiel exceptionnel.

Au coeur du quartier particulièrement prisé de Saint Marceau, découvrez cette demeure de caractère, une propriété rare qui séduira les amateurs de belles pierres, de prestations authentiques et de volumes généreux.

Dès l'entrée, le charme opère avec un vaste hall de réception desservant une élégante salle à manger, un bureau idéal pour une activité professionnelle ou le télétravail, puis une cuisine aménagée et équipée, ainsi qu'un salon ouvert sur l'extérieur.

Le salon, baigné de lumière, offre un cadre chaleureux et raffiné. Une chambre de plain-pied avec sa salle d'eau constitue un véritable atout, permettant une vie de plain-pied.

La maison dispose également de nombreuses dépendances fonctionnelles : caves réparties en plusieurs espaces (cave à vin, salle de billard, chaufferie), patio carrelé, ainsi que plusieurs salles d'eau et sanitaires.

À l'étage, un escalier en bois mène à un espace nuit composé d'une vaste chambre de plus de 25 m², de deux élégants boudoirs pouvant être aménagés en chambres, bureaux ou dressings, ainsi que d'une salle de bains et d'un WC indépendant.

Le dernier niveau révèle une nouvelle chambre, une grande salle de jeux mansardée d'environ 25 m² (hors loi Carrez) offrant de multiples possibilités d'aménagement, sans oublier un grenier.

À l'extérieur, la propriété bénéficie d'un magnifique terrain de près de 1 300 m², véritable privilège dans ce secteur. Vous profiterez également d'un pavillon indépendant pouvant faire office d'atelier ainsi que d'un second pavillon de jardin de 18m², idéal pour recevoir durant la belle saison.

- Les points forts
- Maison de caractère aux éléments anciens préservés
 - Plus de 200 m² habitables offrant de très beaux volumes
 - Nombreuses possibilités d'aménagement
 - Plusieurs chambres et espaces modulables
 - Sous-sol complet avec cave à vin et salle de billard
 - Grand jardin arboré de 1 290 m²
 - Pavillon indépendant et pavillon de jardin
 - Secteur recherché, calme et proche de toutes les commodités

Une propriété unique, où authenticité, élégance et potentiel se conjuguent parfaitement. Un bien rare sur le marché, destiné aux acquéreurs en quête d'une demeure familiale de prestige.

Le prix de vente est de 1 260 000€ (honoraires charge vendeur)

Maison peu énergivore : sa classe énergétique est D (226kWh/m² annuels) et indice GES de catégorie D également, ce qui représente peu d'émissions de gaz à effet de serre (49 Kg CO²/m²/an).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site GEORISQUES.

Pour plus d'informations n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec l'un de nos conseillers - Référence : 1619

251.32 m²

8 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

2 sde

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Nombre étages	2
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	4 km
Accès Bus	5 min
Accès tramway	5 min

Accès Ecole	10 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Ouest
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	Exterieur_Couvert

Nombre places parking	4
Date ERP	2026-07-16 02:17:24
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	234.9 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	226 kWh/m2 par an
Surface terrain	1290 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3260€ et 4420€ au 01/01/2021

Photos du bien





