

GOLDWELLING

Loches - Vente - Maison - 8 pièces - 300 m² - 545.000 €



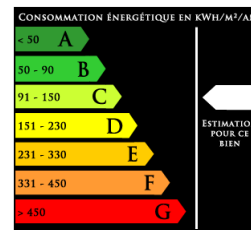
Description du bien - Référence : 2901

Unique à Loches : une propriété historique en pleine nature, située à seulement 15 minutes à pied de la gare et à 1,5 km de l'hypercentre. Cet ensemble immobilier constituait autrefois une partie intégrante du célèbre moulin à quatre roues de Loches. Son architecture, ses volumes et son implantation exceptionnelle au bord de l'Indre témoignent encore aujourd'hui de ce passé remarquable. La propriété bénéficie d'environ 200 mètres de rives privatives le long de la rivière. La rivière est classée en deuxième catégorie pour la pêche. Près de 80 000 € de travaux de rénovation ont été réalisés au cours des cinq dernières années. Le bâtiment principal, entièrement rénové, développe environ 200 m², dont un vaste salon de 65 m², trois chambres — parmi lesquelles une de plus de 40 m² — ainsi qu'une grande salle de bains et une salle d'eau neuve. La cuisine Mobaipa, équipée de son électroménager, date de cinq ans. Le chauffage est assuré par un insert hybride bois et granulés, programmable à distance, affichant un rendement de 92 % et installé il y a quatre ans. Toutes les fenêtres sont équipées de double vitrage et la porte d'entrée est neuve. La toiture, entièrement refaite et couverte par une garantie décennale jusqu'en 2035, a été réalisée en chêne et en douglas avec pare-pluie. Le grenier, équipé de fenêtres de toit Velux, offre un atelier d'environ 60 m² habitables supplémentaires pouvant être aménagés. La propriété comprend également un espace piscine intérieure couverte et chauffée, avec un bassin de 7 mètres sur 4, installé dans un local d'environ 75 m², complété par un solarium de 35 m². La toiture de cet espace est également neuve. Une petite maison indépendante d'environ 50 m², idéale pour accueillir des amis, un gardien ou être proposée à la location, comprend une chambre à l'étage ainsi qu'une porte et une fenêtre neuves en double vitrage. Des dépendances à rénover, déjà alimentées en eau et en électricité et offrant jusqu'à 7 mètres de hauteur sous plafond, présentent un fort potentiel d'aménagement : création de deux lofts, atelier d'artiste ou d'artisan, restaurant, bar, guinguette, tiers-lieu ou autre activité professionnelle. Elles comprennent environ 80 m² au rez-de-chaussée et 75 m² à l'étage, avec une terrasse et une chambre déjà aménagée. Les huisseries sont neuves, conformes aux normes ERP, avec double vitrage intégral et deux grandes portes à galandage. Un préau avec four à pain complète les bâtiments et renforce encore le caractère authentique de cet ancien site de moulin. Le terrain d'environ 1,5 hectare se compose d'une cour d'accueil, d'un potager, d'un verger particulièrement varié — pruniers, kakis, cerisiers, poiriers, pommiers, figuiers, vigne de raisin muscat, mirabelliers, abricotiers et pêchers — ainsi que d'une prairie et d'un bois. Deux accès distincts sont possibles, dont une entrée directement accessible depuis la rue permettant de créer un vaste parking sans occasionner de

nuisance pour le voisinage. Loches, cité royale et sous-préfecture, bénéficie de trois distinctions touristiques majeures : « Plus Beaux Détours de France », « Ville d'art et d'histoire » et trois étoiles au Guide Vert Michelin. La propriété est particulièrement adaptée au développement d'une activité professionnelle grâce à son implantation dans une zone ouvrant droit, sous réserve d'éligibilité, à des dispositifs d'exonération fiscale. Loches se situe à environ 50 minutes de Tours, avec des liaisons en bus ou en train toutes les heures, de 5 heures à 22 heures. À partir de 2030, le futur Service express régional métropolitain devrait intégrer Loches au réseau métropolitain du Grand Tours et faciliter l'accès à Tours avec une tarification commune au réseau de tramway. Taxe foncière : environ 2 500 € par an. Estimation des coûts annuels d'énergie pour la maison principale : entre 3 340 € et 4 580 €, sur la base des prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023. Prix : 545 000 €, honoraires à la charge du vendeur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Le négociateur est titulaire de la carte professionnelle.

Année de Construction : 1800
Etage :
Ascenseur :
Nombre de chambres : 5
Charges mensuelles : 0
Etat intérieur :
Sol :
Cuisine :
Salles de bain : 3
Nombre de WC : 3
Parking :
Cave :

Vue séjour/chambre : Indre / Jardin
Exposition séjour/chambre : Est et Ouest
Balcon ou terrasse :
Transports :
Etat extérieur :
Taxe foncière : 2500
Chauffage : Bois et électrique
Honoraires : €



Contact :

Stéphane NGUYEN
Tél : 0612468206
E-mail : office@goldwelling.com

GOLDWELLING
26 RUE GEORGE SAND
75016 PARIS
+33(0)1 43 06 94 39