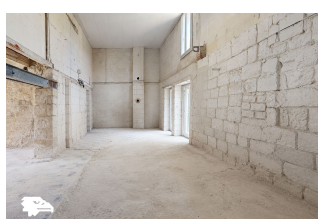
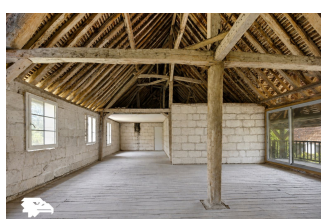
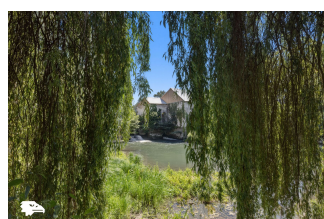
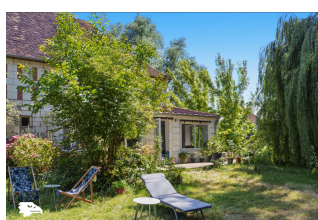


**Vente Maison — 8 pièces — 310 m<sup>2</sup>**

Loches

VENTE

**545 000 €****DESCRIPTION**

À Loches, dans un environnement naturel privilégié en bordure de l'Indre, Goldwelling vous propose en exclusivité une propriété de caractère issue d'un ancien ensemble de moulin. À la fois proche du centre-ville et préservée des nuisances urbaines, elle se situe à environ 15 minutes à pied de la gare et à 1,5 km de

l'hypercentre. Cet ensemble immobilier faisait autrefois partie du célèbre moulin à quatre roues de Loches. Son implantation au bord de l'eau, son architecture et ses volumes témoignent encore de cette histoire singulière. La propriété bénéficie d'environ 200 mètres de berges privatives le long de l'Indre, rivière classée en deuxième catégorie pour la pêche. Plus de 80 000 € de travaux de rénovation ont été engagés au cours des cinq dernières années. La maison principale, entièrement rénovée, offre environ 200 m² habitables. Elle comprend notamment un vaste salon de 65 m², trois chambres, dont une de plus de 40 m², une grande salle de bains ainsi qu'une salle d'eau neuve. La cuisine Mobalpa, installée il y a cinq ans, est équipée de son électroménager. Le chauffage est assuré par un insert hybride fonctionnant au bois et aux granulés, programmable à distance, présentant un rendement annoncé de 92 % et installé il y a quatre ans. Toutes les fenêtres disposent d'un double vitrage et la porte d'entrée a également été remplacée. La toiture a été entièrement refaite en chêne et en douglas avec mise en place d'un pare-pluie et bénéficie d'une garantie décennale courant jusqu'en 2035. À l'étage supérieur, le grenier, déjà doté de fenêtres de toit Velux, accueille actuellement un atelier et représente environ 60 m² habitables supplémentaires susceptibles d'être aménagés. La propriété dispose également d'un espace dédié à une piscine intérieure couverte et chauffée. Le bassin, d'environ 7 mètres sur 4, prend place dans un local d'approximativement 75 m² auquel s'ajoute un solarium d'environ 35 m². La couverture de ce bâtiment a elle aussi été entièrement refaite. Une maison indépendante d'environ 50 m² complète l'ensemble. Elle peut convenir à l'accueil d'amis, à un logement de gardien ou à une activité locative et comprend notamment une chambre à l'étage. Sa porte et sa fenêtre sont neuves et équipées de double vitrage. Plusieurs dépendances restant à rénover offrent par ailleurs un important potentiel de transformation. Déjà raccordées à l'eau et à l'électricité et disposant par endroits d'une hauteur sous plafond pouvant atteindre 7 mètres, elles pourraient accueillir deux lofts, un atelier d'artiste ou d'artisan, un restaurant, un bar, une guinguette, un tiers-lieu ou encore une autre activité professionnelle. Ces espaces développent environ 80 m² au rez-de-chaussée et 75 m² à l'étage, auxquels s'ajoutent une terrasse et une chambre déjà aménagée. Les huisseries sont neuves, conformes aux normes ERP, intégralement équipées de double vitrage, avec notamment deux grandes portes à galandage. Un préau abritant un four à pain vient compléter les bâtiments et rappelle encore le caractère authentique de cet ancien site de moulin. Le domaine s'étend sur environ 1,5 hectare et rassemble plusieurs espaces distincts : une cour d'accueil, un potager, une prairie, un bois ainsi qu'un verger particulièrement diversifié comprenant notamment pruniers, kakis, cerisiers, poiriers, pommiers, figuiers, vigne de raisin muscat, mirabelliers, abricotiers et pêchers. Deux accès indépendants desservent la propriété. L'un d'eux, directement accessible depuis la rue, permettrait notamment d'aménager un vaste espace de stationnement sans générer de nuisance particulière pour le voisinage. Loches, cité royale et sous-préfecture, bénéficie de trois reconnaissances touristiques majeures : son appartenance aux « Plus Beaux Détours de France », le label « Ville d'art et d'histoire » ainsi qu'une distinction de trois étoiles au Guide Vert Michelin. Grâce à son emplacement, cette propriété se prête tout particulièrement au développement d'un projet professionnel et se trouve dans une zone susceptible d'ouvrir droit, sous réserve du respect des conditions d'éligibilité, à certains dispositifs d'exonération fiscale. Loches est située à environ 50 minutes de Tours et bénéficie de liaisons régulières en bus ou en train, avec des dessertes toutes les heures entre 5 heures et 22 heures. À partir de 2030, le futur Service express régional métropolitain devrait intégrer Loches au réseau métropolitain du Grand Tours, avec pour objectif de faciliter les déplacements vers Tours et de proposer une tarification commune avec le réseau de tramway. Taxe foncière : environ 2 500 € par an. Estimation des dépenses annuelles 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 relatives aux risques auxquels ce bien est exposé sont consultables sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Le négociateur est titulaire de la carte professionnelle.

CARACTÉRISTIQUES

|                                    |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| Surface <b>310 m²</b>              | Pièces <b>8</b>                          |
| Chambres <b>5</b>                  | Salles de bain <b>3</b>                  |
| Nombre de WC <b>3</b>              | Année de construction <b>1800</b>        |
| Cuisine <b>Aménagée et équipée</b> | Chauffage <b>Bois</b>                    |
| Surface jardin <b>360 m²</b>       | Vue séjour/chambre <b>Indre / Jardin</b> |
| Exposition <b>Est et Ouest</b>     | Taxe foncière <b>2500 €</b>              |
| Honoraires <b>Inclus</b>           |                                          |

