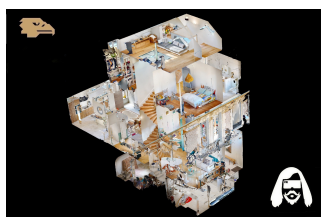


Vente Maison — 7 pièces — 237 m²

Orléans

VENTE

895 000 €**DESCRIPTION**

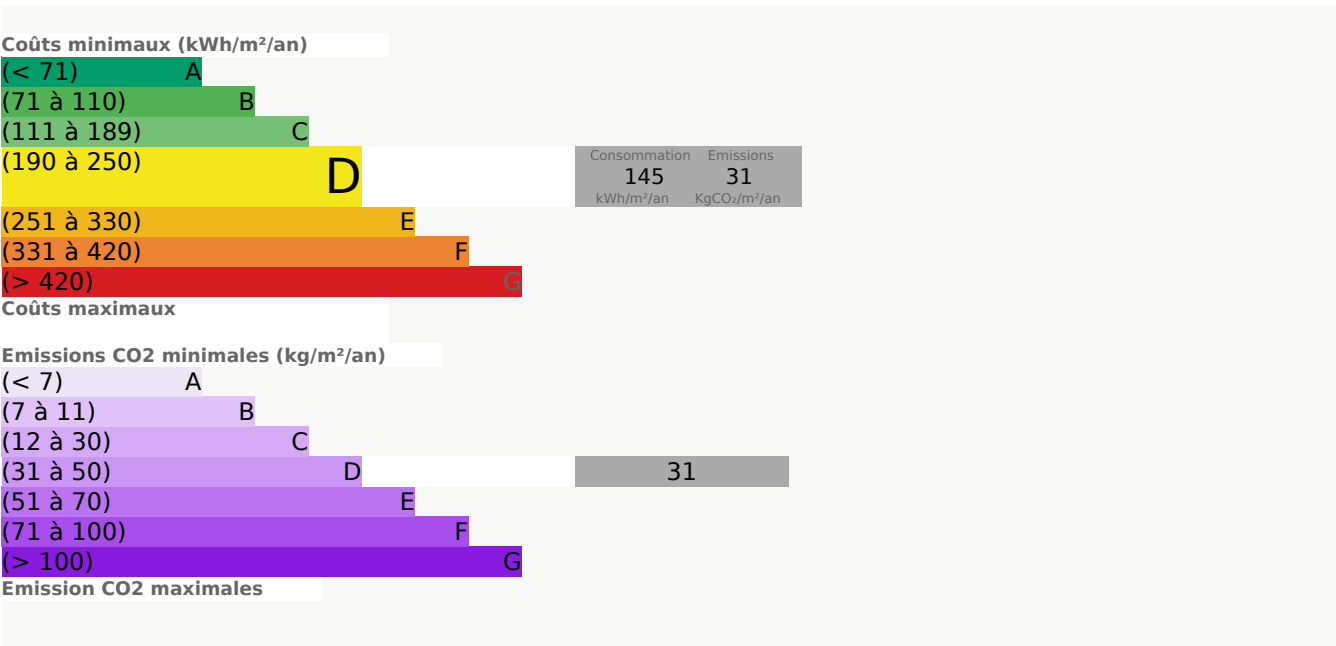
Orléans Centre - Visite virtuelle disponible - Adresse recherchée, au cœur du prestigieux Carré d'Or. Découvrez cet hôtel particulier de caractère, entièrement repensée et rénovée avec soin, bénéficiant d'un agréable patio intérieur. Cette demeure a fait l'objet d'une rénovation raffinée, accompagnée par un architecte d'intérieur, mêlant avec justesse l'authenticité de l'ancien et une atmosphère contemporaine aux tonalités douces et minérales. Parquet en point de Hongrie, cheminées, cimaises, moulures, corniches et belle hauteur sous plafond soulignent le cachet remarquable des lieux. Les espaces de réception, généreux et lumineux, ainsi que la cuisine actuelle, aménagée et équipée, s'ouvrent sur le patio, offrant une circulation agréable et une organisation idéale pour une vie de famille. La maison développe près de 300 m² au sol et propose de très beaux volumes. Un superbe escalier d'époque mène à l'espace nuit, composé d'une suite parentale, de quatre chambres supplémentaires, dont l'une est actuellement aménagée en bureau, d'une salle d'eau, d'une salle de bains ainsi que de dressings sur mesure. Au dernier niveau, un vaste espace

ouvert, baigné de lumière grâce à un puits de jour et de nombreux Velux motorisés, accueille un espace home-cinéma ainsi qu'un coin détente et lecture. En sous-sol, une magnifique cave voûtée s'étend sous l'ensemble de la maison et abrite également une grande buanderie-lingerie, un atelier ainsi qu'un espace pouvant faire office de salle de jeux. En excellent état général, cette propriété offre des prestations de qualité et ne nécessite aucun travaux. Un bien rare sur le marché, idéalement situé à proximité immédiate de la gare, du tramway, des commerces et de toutes les commodités. Une adresse privilégiée pour une famille en quête d'élégance, de confort et de praticité, prête à s'y installer sans attendre. Possibilité de reprise de la location d'un grand garage box sécurisé. Estimation des dépenses annuelles d'énergie : entre 3 010 € et 4 110 €, selon les prix de l'énergie indexés sur les années 2021, 2022 et 2023. Taxe foncière : 3 824 €. Prix de vente : 927 000 € honoraires inclus à la charge du vendeur. Le négociateur est titulaire de la carte professionnelle.

CARACTÉRISTIQUES

Surface 237 m²	Pièces 7
Chambres 5	Salles de bain 2
Nombre de WC 3	Année de construction 1900
État intérieur rénové	Vue séjour/chambre Pario / Rue
Taxe foncière 3824 €	Honoraires Inclus

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



VOTRE CONTACT

VOTRE NÉGOCIATEUR Stéphane NGUYEN +33 (0)6 12 46 82 06 office@goldwelling.com	L'AGENCE Goldwelling 26 rue George Sand, 75016 Paris +33 (0)1 43 06 94 39
--	--