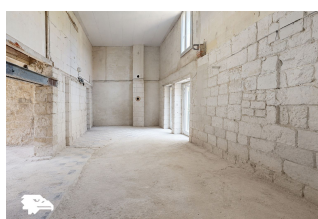
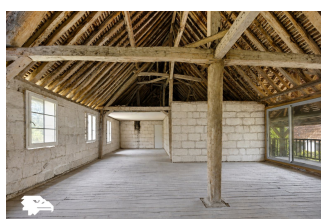
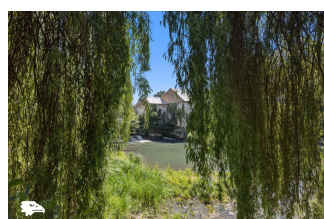


Vente Maison — 8 pièces — 310 m²

Loches

VENTE

545 000 €**DESCRIPTION**

Au bord de la cité royale de Loches, l'Indre dessine les contours d'un domaine rare : près de 1,5 hectare de nature, environ 200 mètres de berges privatives et les bâtiments chargés d'histoire d'un ancien ensemble de moulin. Goldwelling présente en exclusivité cette propriété singulière, qui conjugue le charme d'un

patrimoine ancien, de généreux volumes et un remarquable potentiel de développement. Préservée des nuisances urbaines tout en restant proche du centre-ville, elle se situe à environ 15 minutes à pied de la gare et à 1,5 km de l'hypercentre. L'ensemble appartenait autrefois au célèbre moulin à quatre roues de Loches ; son implantation au bord de l'eau, son architecture et ses volumes portent encore les traces de cette histoire. 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. Entièrement rénovée, la maison principale développe environ 200 m² habitables et 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 entièrement équipée. Le chauffage est assuré par un insert hybride bois et granulés, programmable à distance, installé il y a quatre ans et présentant un rendement annoncé de 92 %. Toutes les fenêtres sont équipées de double vitrage et la porte d'entrée a également été remplacée. La toiture a été intégralement refaite en chêne et en douglas, avec mise en place d'un pare-pluie, et bénéficie d'une garantie décennale courant jusqu'en 2035. Au niveau supérieur, le grenier, déjà pourvu de fenêtres de toit Velux et actuellement utilisé comme atelier, représente un potentiel d'aménagement supplémentaire d'environ 60 m² habitables. La propriété dispose également d'un espace consacré à une piscine intérieure couverte et chauffée : le bassin d'environ 7 x 4 mètres prend place dans un bâtiment d'approximativement 75 m², prolongé par 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. Adaptée à l'accueil d'amis, à un logement de gardien ou à une activité locative, elle 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 potentiel de transformation particulièrement intéressant. Déjà raccordées à l'eau et à l'électricité et bénéficiant, par endroits, d'une hauteur sous plafond pouvant atteindre 7 mètres, elles pourraient se prêter à la création de deux lofts, d'un atelier d'artiste ou d'artisan, d'un restaurant, d'un bar, d'une guinguette, d'un tiers-lieu ou de tout autre projet professionnel compatible avec les autorisations requises. 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 et comprennent notamment deux grandes portes à galandage. Un préau abritant un four à pain complète les bâtiments et rappelle l'authenticité de cet ancien site de moulin. Le domaine d'environ 1,5 hectare s'organise en plusieurs espaces : cour d'accueil, potager, prairie, bois et verger particulièrement diversifié où se côtoient notamment pruniers, kakis, cerisiers, poiriers, pommiers, figuiers, vigne de muscat, mirabelliers, abricotiers et pêcheurs. Deux accès indépendants desservent la propriété. L'un d'eux, directement accessible depuis la rue, permet notamment d'envisager la création d'un vaste espace de stationnement tout en préservant la tranquillité des parties résidentielles. Cité royale et sous-préfecture, Loches bénéficie de trois reconnaissances touristiques majeures : son appartenance aux « Plus Beaux Détours de France », le label « Ville d'art et d'histoire » et une distinction de trois étoiles au Guide Vert Michelin. Par sa configuration et son emplacement, la propriété se prête particulièrement au développement d'un projet professionnel et se situe dans une zone susceptible d'ouvrir droit, sous réserve du respect des conditions d'éligibilité, à certains dispositifs d'exonération fiscale. Loches se trouve à environ 50 minutes de Tours et bénéficie de liaisons régulières en bus et en train. 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 de 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. Le négociateur est titulaire de la carte professionnelle.

CARACTÉRISTIQUES

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

