

# Cabinet MÉTAIS-BERTRAND

*Spécialisé dans la vente des CHÂTEAUX, PROPRIÉTÉS et DEMEURES de CARACTÈRE  
en Val de Loire*

Réf. 1329 **EXCLUSIVITE**



**TOURAINNE, bords de Loire,  
à 20 kms de TOURS,  
dans une ville tous commerces  
avec gare SNCF.**

**Propriété composée  
d'une habitation principale de 225 m<sup>2</sup>  
et d'une maison annexe de 96 m<sup>2</sup>.**

**Dépendances.**

**Parc d'agrément de 2,5 hectares avec  
terrain constructible.**



**15, rue de la Lamproie – 37500 CHINON**

**☎ 02 47 93 18 38**

Site Internet [www.metais-immobilier.com](http://www.metais-immobilier.com) - Email : [Cabinet.Metais@wanadoo.fr](mailto:Cabinet.Metais@wanadoo.fr)

**Fax 02 47 93 11 21**



**L'HABITATION PRINCIPALE :**  
surface habitable de 225 m<sup>2</sup> (surface au sol de 268 m<sup>2</sup>)



*Rez de chaussée*: surface habitable de 131 m<sup>2</sup> de plain-pied.

**Entrée.**

**Vaste séjour d'environ 60 m<sup>2</sup>** traversant (cheminée de pierre sculptée, poutres apparentes, grandes doubles portes-fenêtres ouvrant sur le parc) avec départ d'escalier vers la mezzanine.





Cuisine aménagée et salle à manger attenante, l'ensemble pour 27 m<sup>2</sup>.





W.C.

**Chambre 1** de 16 m<sup>2</sup>.

**Chambre 2** de 15 m<sup>2</sup>.

Salle d'eau avec W.C.

Chaufferie-buanderie.

*1<sup>er</sup> étage :*

**Mezzanine** de 23 m<sup>2</sup> (parquet)

**Chambre 3** de 13 m<sup>2</sup> (parquet)

**Chambre 4** de 15 m<sup>2</sup> (parquet)

Salle de bains avec W.C. Dressing.

Par escalier secondaire :

**chambres 5 et 6** (cabinet de toilette attenant aménageable en salle d'eau)

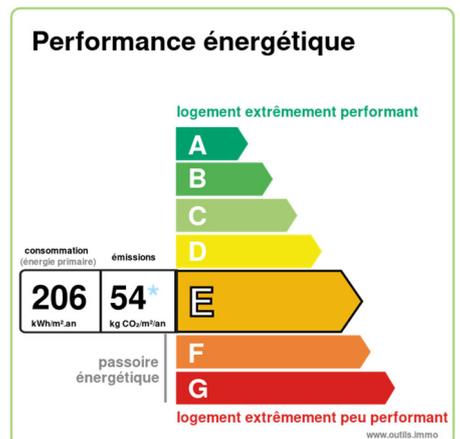
*Divers : chauffage central par chaudière fioul de Dietrich produisant également l'eau chaude sanitaire.*

*Eau de ville. Puits. Assainissement collectif par «tout à l'égout».*

*Taxes foncières pour l'ensemble de la propriété : 3225 €.*

*Fibre optique présente sur la propriété et connectée à la maison annexe.*

*Estimation des coûts annuels d'énergie en fonction des caractéristiques du logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 3490€ et 4790€ par an (prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021, abonnements compris)*



**LA MAISON ANNEXE : surface habitable de 96 m<sup>2</sup>.**



*Rez de chaussée :*

**Séjour de 60 m<sup>2</sup>** avec cuisine semi-ouverte. Grande baie vitrée.  
Buanderie. W.C.

*1<sup>er</sup> étage :*

**Chambre 1 et Chambre 2.**  
**Salle de bains. Salle d'eau. W.C.**

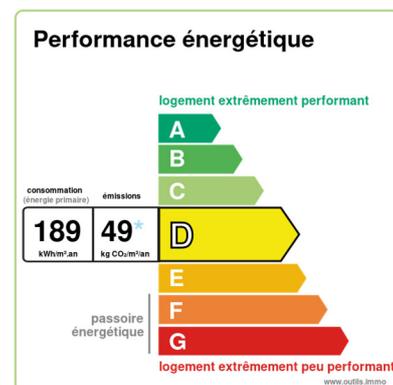




*Divers : alimentations en eau et électricité indépendantes de la maison principale. Chauffage central par chaudière gaz propane Weishaupt (citerne enterrée) Assainissement collectif par « tout à l'égoût ».*

*Connexion internet par fibre optique.*

*Estimation des coûts annuels d'énergie en fonction des caractéristiques du logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 2180 € et 3000 € par an (prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021, abonnements compris)*



## LES DEPENDANCES :

**Grange** de 50 m<sup>2</sup> au sol x 2 niveaux :  
rez de chaussée : **garage** pour 2 voitures.  
1<sup>er</sup> étage : grenier aménageable.

**Bâtiment de 3 pièces ( 65 m<sup>2</sup>) + cave voûtée** en sous-sol avec puits profond.





**TERRAIN : 2 hectares 47 ares 85 centiares.**  
Parc d'agrément bien planté avec grande perspective.  
**Surface constructible d'environ 7000 m<sup>2</sup>.**



**CONCLUSION :**

***Proximité des bords de Loire et de TOURS, dans une jolie ville donnant accès à tous les commerces.***

***Bel environnement naturel.***

***Propriété complète, non démembrée, avec maison annexe indépendante,  
et importante réserve foncière constructible.***

Prix : 598 000 €.



