













PLUS DE PHOTOS  
**SUR DEMANDE**

# Villa d'exception

Ballan-Mire - 824 000€

Type de bien Maison

Surface 335 m<sup>2</sup>

Chambres 7

DPE C

GES C

Référence 1084

- › Volumes et modernité
- › Matériaux et finitions de qualités
- › Extérieurs aménagée et agréables

## Bien d'exception alliant modernité et élégance

---

› Au cœur de Ballan-Miré, laissez-vous séduire par ce joyau architectural. Aurélie Durier Immobilier vous propose cette résidence d'exception de 2006 et vous invite à découvrir un cadre de vie unique.

Dès l'entrée, le rez-de-chaussée vous accueille avec élégance. Un vaste séjour baigné de lumière et donnant sur la piscine chauffée et sécurisée offre un espace de détente idéal. La salle à manger, agrémentée d'un bar crée une atmosphère conviviale, tandis que la cuisine équipée et aménagée signée Mobalpa, allie modernité et fonctionnalité. De plus, deux chambres avec salle d'eau et une buanderie-chaufferie complètent harmonieusement cet étage.

À l'étage, un spacieux palier vous guide vers un espace télévision en mezzanine, équipé de placards de rangement. La somptueuse suite parentale de 30m<sup>2</sup>, avec sa salle de bains, sa douche et son dressing offre un espace de détente privilégié. Quatre autres chambres spacieuses, une salle de bains supplémentaire et un WC indépendant avec lave-mains viennent compléter ce niveau.

À l'extérieur, les espaces sont tout aussi attrayants avec une piscine chauffée, une terrasse accueillante, un jardin paysagé et son terrain de pétanque ainsi qu'un garage motorisé de 50m<sup>2</sup> offrant ainsi des moments de détente et de convivialité en plein air. Cette propriété incarne l'alliance parfaite entre confort moderne et équipements de qualité, dans un cadre de vie à la fois fonctionnel et raffiné.

› Nouveau DPE « CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT C ». Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 990 et 2 692 euros par an.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

824 000 euros Honoraires d'agence inclus soit 795 000 euros et 3,65% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

Pour plus d'informations, photos ou vidéo, contactez Aurélie, SARL immatriculée sous le numéro 922 366 711 au RSAC de TOURS sur sa ligne directe au 07.78.41.35.95 afin de visiter cette sublime propriété au plus vite !

### **Votre contact**

**Aurélie Durier**

—

- > [aurelie@immobilier-ad.com](mailto:aurelie@immobilier-ad.com)
- > 07 78 41 35 95

> Créatrice & directrice de l'agence

AD Immobilier, Aurélie a cœur d'apporter le meilleur d'elle-même et de proposer un service sur mesure à sa clientèle