



## Maison à fort potentiel de 148 m<sup>2</sup>

GUERANDE 44350

**787 500 € \***

\* 787 500 € honoraires inclus

750 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LE  
POULIGUEN

22 Bis Rue du général leclerc  
44510 LE POULIGUEN

0240151380

## Maison à fort potentiel de 148 m<sup>2</sup>

Située dans le quartier prisé de la Nantaise, sur une parcelle de 5000 m<sup>2</sup>, maison à rénover de 148 m<sup>2</sup> pour environ 175m<sup>2</sup> au sol .

Sa distribution actuelle de sept chambres en fait une maison idéale pour une famille qui souhaiterait s'installer dans un environnement préservé en résidence principale ou secondaire.

Elle se compose au rez-de-chaussée d'une grande cuisine, d'un séjour lumineux avec cheminée donnant sur la terrasse et le jardin exposé Sud, quatre chambres et une salle de bains.

A l'étage: nombreuses possibilités d'aménagement avec un grand palier pouvant servir de bibliothèque ou pièce TV ainsi que trois autres chambres .

Cette maison est évolutive et peut accueillir une extension de 60m<sup>2</sup> .

Le jardin est arboré et possède un verger, il est également piscinable et une dépendance existante pourrait tres bien servir de pool house.

A découvrir rapidement si vous êtes amateurs de rénovation et recherchez un bien proche de l'océan, d'un environnement préservé et convoité de la presqu'île de Guérande.

Si besoin, nous disposons d'un réseau d'artisans susceptibles de vous accompagner dans votre projet.

148 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

7  
chambres

1 sdb

5 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Distance Commerces	1 km
Distance Train	2 km
Surface séjour	22.6 m2
Jardin	Oui
Année construction	1978
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois et Alu
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Nombre de terrasse	2

Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	5
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-09-08 15:18:58
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	313 kWh/m2 par an
Conso Energ	331.4 kWh/m2 par an
Surface terrain	5000 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4730€ et 6410€

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien



