



## À vendre - HERBIGNAC Maison familiale lumineuse à 10 min des plages

HERBIGNAC 44410

**380 000 € \***

\* 380 000 € honoraires inclus

362 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.97% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
GUÉRENDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRENDE

**02 85 95 94 81**

## À vendre - HERBIGNAC Maison familiale lumineuse à 10 min des plages

À seulement 20 minutes des remparts historiques de Guérande et à proximité des plages préservées de Pen Bé et Pont-Mahé, découvrez cette maison familiale récente de 156 m<sup>2</sup>, nichée dans un quartier résidentiel paisible et convivial, idéal pour une vie de famille harmonieuse. Vous bénéficiez également d'une proximité immédiate avec les commerces et les écoles primaires, facilitant le quotidien.

Le rez-de-chaussée, entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite, offre un vaste espace de vie lumineux de 50 m<sup>2</sup>, orienté Sud-Ouest, comprenant un salon chaleureux, une salle à manger conviviale et une cuisine ouverte moderne, parfait pour partager des moments de qualité en famille. Ce niveau comprend également une suite parentale avec dressing et salle d'eau privative, une arrière-cuisine fonctionnelle et un garage attenant, alliant confort et praticité.

À l'étage, deux chambres confortables, une salle de bains, une salle de jeux ainsi qu'un bureau en mezzanine offrent à chacun son propre espace pour se détendre, travailler ou s'amuser, favorisant un équilibre parfait entre intimité et convivialité.

Cette maison bénéficie de prestations haut de gamme, telles que le chauffage au sol garantissant un confort optimal tout au long de l'année, et d'une construction récente qui assure modernité, performance énergétique et faible entretien.

À l'extérieur, le terrain de 858 m<sup>2</sup>, entièrement clos et soigneusement aménagé, invite à la détente et aux moments conviviaux. Le portail coulissant électrique s'ouvre sur une entrée bitumée desservant le garage et un carport, avec plusieurs places de stationnement supplémentaires. Le jardin, véritable havre de paix, est idéal pour les repas en plein air, les jeux d'enfants ou les instants de relaxation.

Un bien rare qui conjugue confort, luminosité, prestations de qualité, tranquillité et proximité du littoral. Ne laissez pas passer cette opportunité unique !

156 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

3 chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	4.5 km
Distance Train	22 km
Accès Ecole	7 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	50 m2
Jardin	Oui
Année construction	2013
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	2

WC	2
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageSimple
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	99 kWh/m2 par an
Surface terrain	858 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué



## Photos du bien





