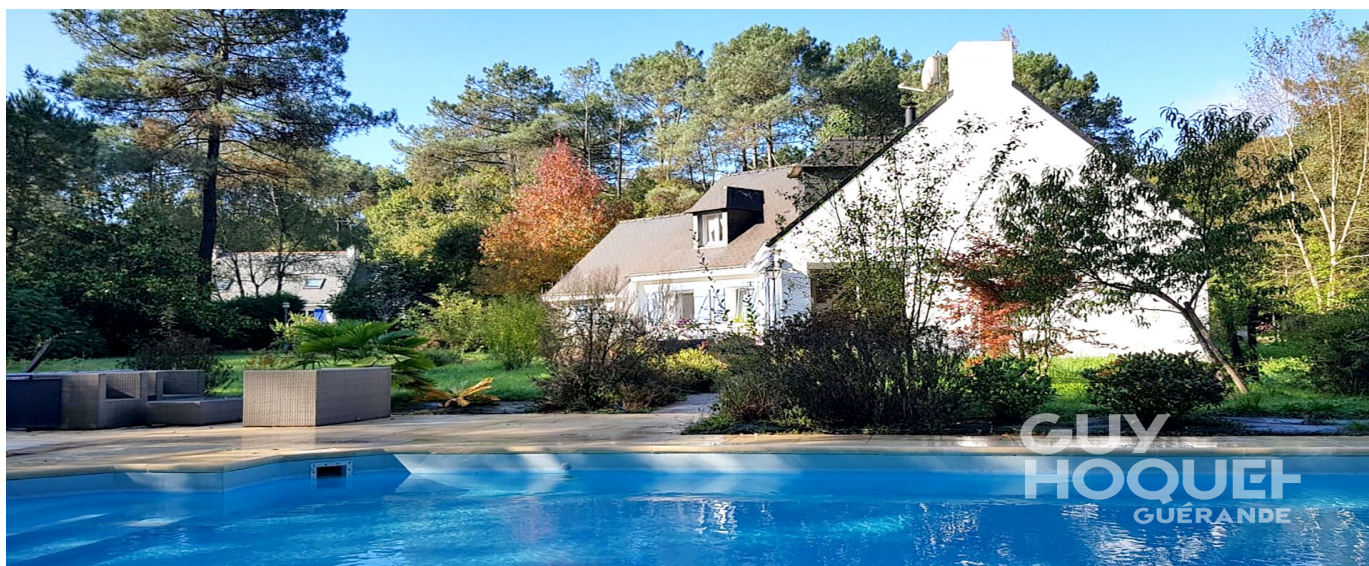




Herbignac - Élegante propriété familiale avec piscine dans un cadre paisible

HERBIGNAC 44410

462 000 € *

* 462 000 € honoraires inclus

440 000 € Hors Honoraires

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

**Guy HOQUET
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie
44350 GUÉRANDE

02 85 95 94 81

Herbignac - Élegante propriété familiale avec piscine dans un cadre paisible

Dans un cadre paisible et privilégié, au coeur d'un lotissement privatif, cette magnifique propriété familiale d'environ 140 m², implantée sur un terrain clos de 2 645 m², saura vous séduire par ses volumes généreux et sa luminosité exceptionnelle.

Dès l'entrée, vous découvrirez une vaste pièce de vie baignée de lumière naturelle. Le salon et le séjour forment un espace chaleureux et convivial, ouvert sur une grande terrasse exposée sud-est. Un lieu idéal pour profiter des belles journées ensoleillées.

Le rez-de-chaussée accueille une élégante suite parentale avec salle de bain, ainsi que deux garages attenants, apportant un véritable confort au quotidien.

À l'étage, un large palier distribue deux belles chambres lumineuses, une salle d'eau, un espace bureau ainsi qu'une buanderie, parfaitement pensée pour la vie de famille.

À l'extérieur, le jardin soigneusement paysagé, entièrement clos et arboré, invite à la détente. La propriété dispose également d'une superbe piscine chauffée, idéale pour profiter pleinement des beaux jours.

Un bien rare alliant élégance, fonctionnalité et sérénité, parfait pour une famille en quête d'un cadre de

vie d'exception.

135 m²

5 pièce(s)

3 chambres

2 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Distance Commerces	3.5 km
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	.
Charges annuelles (ALUR)	780 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	35 m2
Jardin	Oui
Année construction	1980
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Extérieur,GarageFerme
Piscine	Oui

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Conso Energ	247 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



