



En exclusivité Studio à Guérande.

Guérande 44350

149 900 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie
44350 GUÉRANDE

02 85 95 94 81

En exclusivité Studio à Guérande.

Idéalement situé dans les remparts de Guérande, à proximité immédiate des commerces, restaurants et du marché.

À seulement 7 km de la plage de La Turballe, 8 km de la plage de La Baule, 5,5 km de la gare du Pouliguen, et 1 heure (80km) de l'aéroport de Nantes.

Ce studio de 22 m² vous séduira par son charme, sa rénovation soignée et son emplacement privilégié. Entièrement refait à neuf, il offre une belle luminosité grâce à sa double exposition. Il se compose d'une pièce de vie optimisée et s'accompagne d'une cuisine aménagée et équipée moderne, ainsi que d'une salle d'eau contemporaine avec douche à l'italienne et WC.

Un atout supplémentaire : une grande cave privative de 8 m² en sous-sol, idéale pour du rangement ou pour entreposer des vélos, valises, etc.

Ce bien est parfait pour un premier achat, un pied-à-terre ou un investissement locatif dans un cadre historique et vivant.

22.3 m²

1 pièce(s)

1 sde

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ	259 kWh/m ² par an
Nombre de caves	1
Etage	1
Dernier étage	Oui
Nombre étages	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Electrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Accès Bus	2 min
Accès Gare	10 min
Accès Ecole	2 min
Distance Train	6.00 km
Distance Commerces	0.00 km
Nb Lots Copropriété	5
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	340 €

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 625€ et 845€ au 01/01/2025

Photos du bien



