

# Herbignac - Propriété familiale de 185 m² avec grand terrain arboré

HERBIGNAC 44410

367 500 € \*

\* 367 500 € honoraires inclus 350 000 € 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 - Propriété familiale de 185 m² avec grand terrain arboré

À seulement 1 kilomètre du centre-ville de ses commerces ainsi que des écoles et collèges, à 10 minutes des plages, 20 minutes de Guérande et 45 minutes de Nantes, cette propriété familiale d'environ 185 m² est implantée sur un terrain clos et arboré de 2 745 m². Elle se situe dans un environnement paisible et privilégié, au coeur d'un domaine privatif avec terrain de tennis, et se distingue par ses volumes généreux.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée donnant accès à un séjour de 36 m² prolongé par une véranda de 18 m², baignée de lumière. La cuisine, d'une surface de 17 m², demande à être modernisée et pourrait être ouverte sur le séjour afin de créer un vaste espace de vie de plus de 50 m² qui comprend déjà une cheminée avec insert, attenant également à une grande buanderie de 20m². Ce niveau comprend également une chambre, une salle d'eau et un WC indépendant.

À l'étage, le palier distribue trois chambres, dont une avec un dressing de 5 m². Une salle de bain, un bureau et une pièce de rangement de 6 m² complètent cet espace nuit.

À l'extérieur, le jardin entièrement clos, bordé par la forêt et sans aucun vis-à-vis, constitue un véritable havre de paix. La propriété dispose en outre d'un double garage indépendant de 33 m².

Cette maison rare, à remettre entièrement à votre goût, séduira une famille en quête de calme et de

nature tout en bénéficiant de la proximité des commerces, des plages et des grands axes.

185 m<sup>2</sup> 6 pièce(s) 4 chambres 1 sdb 1 sde

#### Fiche technique du bien

| Exposition  | Ouest   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
| Lotissement   | Oui   |  |  |  |
| Nombre étages   | 2   |  |  |  |
| Distance Commerces  | 3.5 km  |  |  |  |
| Bien en copropriété   | Oui   |  |  |  |
| Nb Lots Copropriété   | 28  |  |  |  |
| Charges annuelles (ALUR)  | 780 €   |  |  |  |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété                    | Pas de procédure en cours                     |  |  |  |
|   |   |  |  |  |
| Surface séjour  | 36 m2   |  |  |  |
| Surface séjour  Jardin  | 36 m2<br>Oui                                  |  |  |  |
|   |   |  |  |  |
| Jardin  | Oui   |  |  |  |
| Jardin Année construction   | Oui<br>1973                                   |  |  |  |
| Jardin  Année construction  Fenêtres                                    | Oui 1973 Bois double vitrage                  |  |  |  |
| Jardin  Année construction  Fenêtres  Assainissement                    | Oui  1973  Bois double vitrage  Micro-station |  |  |  |
| Jardin  Année construction  Fenêtres  Assainissement  Salle(s) de bains | Oui  1973  Bois double vitrage  Micro-station |  |  |  |

| Type Chauffage         | Individuel        |
|------------------------|-------------------|
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Mode Chauffage         | Gaz               |
| Cheminée               | Insert            |
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 235 kWh/m2 par an |

### Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

#### Photos du bien















