



## Herbignac - Maison de 185m<sup>2</sup> au sein d'un domaine privé

HERBIGNAC 44410

**346 500 € \***

\* 346 500 € honoraires inclus

330 000 € 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 - Maison de 185m<sup>2</sup> au sein d'un domaine privé

Dans un domaine privé de standing, à seulement 1 km du centre-ville d'Herbignac et 10 minutes des plages, découvrez un cadre de vie privilégié. Nichée au coeur d'un écrin de verdure rare, cette propriété offre calme, intimité et élégance. Les résidents bénéficient d'un environnement préservé ainsi que d'un terrain de tennis, parfait pour conjuguer art de vivre, détente et loisirs dans un cadre exclusif.

Implantée sur un magnifique terrain arboré de 2 745 m<sup>2</sup>, vous trouverez une maison d'environ 185 m<sup>2</sup> avec dépendances. Quelques travaux sont à prévoir, laissant l'opportunité de repenser et de personnaliser les espaces selon vos envies, pour créer une résidence à votre image dans un cadre d'exception.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée donnant accès à un séjour prolongé par une véranda baignée de lumière. La cuisine demande à être modernisée et pourrait être ouverte sur le séjour afin de créer un vaste espace de vie de plus de 50 m<sup>2</sup> qui comprend déjà une cheminée avec insert, attenant également à une grande buanderie de 20m<sup>2</sup>. Une chambre, une salle d'eau et un WC indépendant complètent ce niveau.

À l'étage, le palier distribue trois chambres, dont une avec un dressing de 5 m<sup>2</sup> une salle de bain et un bureau.

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/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	36 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1973
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Micro-station
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Cheminée	Insert
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	235 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	2745 m <sup>2</sup>

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



