



## Maison familiale individuelle Saint Lyphard

SAINT LYPHARD 44410

**336 000 € \***

\* 336 000 € honoraires inclus

320 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
GUÉRENDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRENDE

**02 85 95 94 81**

## Maison familiale individuelle Saint Lyphard

À vendre Spacieuse maison familiale à Saint-Lyphard 184 m<sup>2</sup> environ sur un terrain de 975 m<sup>2</sup>  
Située dans un quartier paisible proche des écoles, cette maison offre de beaux volumes et un agencement idéal pour accueillir toute la famille.

Au rez-de-chaussée :

Une belle entrée

Un salon lumineux, parfait pour vos moments de détente autour du poêle à bois.

Une cuisine fonctionnelle et son arrière-cuisine attenante

Trois belles chambres

Une salle de bains

Un w.c indépendant.

À l'étage :

Un dégagement distribuant :

Trois chambres supplémentaires

Un bureau, idéal pour le télétravail ou un espace détente

Une salle d'eau

Un w.c indépendant.

Les atouts :

Ces six chambres au total, dont 3 en rez-de-chaussée

Espaces de vie lumineux et bien distribués

Terrain de 975 m<sup>2</sup>, offrant un bel extérieur à aménager selon vos envies

Maison idéale pour une grande famille.

À 10mn Guérande,

15mn des plages

50 mn de l'aéroport de Nantes

Cadre de vie privilégié, entre nature et commodités.

Des travaux sont à prévoir pour rendre cette maison à votre goût, à découvrir sans tarder.

184 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	279 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Fuel
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1974
Salle(s) de bains	1
WC	2
Accès Bus	2 min
Accès Gare	24 min
Accès Ecole	10 min
Distance Train	20.50 km
Distance Commerces	1.20 km

Surface terrain

975 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4730€ et 6470€ au 01/01/2024

## Photos du bien





