



## Duplex lumineux au coeur de la cité médiévale de Guérande

GUERANDE 44350

**420 000 € \***

\* 420 000 € honoraires inclus  
400 000 € 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

## Duplex lumineux au coeur de la cité médiévale de Guérande

Situé dans un cadre historique unique, ce superbe duplex de 190 m<sup>2</sup> séduit par ses beaux volumes et son atmosphère chaleureuse.

Il comprend une pièce de vie de plus de 45 m<sup>2</sup> avec une belle cheminée monumentale qui apporte tout son charme, quatre chambres, un bureau, une mezzanine, une salle de bain, deux w.c indépendants.

Très lumineux et idéalement placé, il permet de tout faire à pied : commerces, écoles, services

Un bien rare mêlant caractère, confort et authenticité, au coeur de l'une des plus belles cités médiévales de la région.

190 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

### Fiche technique du bien

Exposition

Sud

Etage

2

Nombre étages	3
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	5 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	4
Charges annuelles (ALUR)	40 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	46.07 m2
Jardin	Non
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Foyer ouvert
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	1
Date ERP	2023-06-14 11:38:54
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	39 kWh/m2 par an
Conso Energ	192 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

Photos du bien

