



## Maison Saint Lyphard 4 pcs 75.69 m2

SAINT LYPHARD 44410

**263 540 € \***

\* 263 540 € honoraires inclus

250 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.42% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

**02 85 95 94 81**

## Maison Saint Lyphard 4 pcs 75.69 m2

Posez vos valises dans cette superbe maison de plain-pied, au coeur de Saint-Lyphard, à deux pas des commerces et des écoles.

Situé à 15 minutes de Guérande et 10 minutes d'Herbignac.

Construite en décembre 2024, bénéficiant de la norme RT2020, équipée d'un chauffage au sol, elle combine style moderne et confort absolu, le tout encore couvert par ses garanties décennales. Dès l'entrée, laissez-vous séduire par une pièce de vie baignée de lumière avec sa cuisine ouverte, idéale pour partager de bons moments en famille ou entre amis.

Côté nuit, deux chambres chaleureuses vous attendent avec possibilité d'en faire une troisième, accompagnées d'une salle d'eau moderne, d'un WC indépendant et d'un local technique menant directement au garage : pratique et fonctionnel !

À l'extérieur, profitez d'un terrain de 379 m<sup>2</sup> avec un jardin agréable et une terrasse parfaite pour savourer vos moments de détente dans un environnement paisible.

Appelez-nous pour organiser une visite sans tarder.

75.69 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Distance Train	16 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	20 min
Surface séjour	44.31 m2
Année construction	2023
Neuf - Ancien	Neuf
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	NORD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Electrique
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageSimple,Extérieur
Nombre places parking	1

Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-11-28 21:47:40
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	55 kWh/m2 par an
Surface terrain	378 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





