



## Maison néo-bretonne 126 m<sup>2</sup> Centre de Saint-Lyphard

SAINT LYPHARD 44410

**375 000 € \***

\* 375 000 € honoraires inclus

360 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.17% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

**02 85 95 94 81**

## Maison néo-bretonne 126 m<sup>2</sup> Centre de Saint-Lyphard

En plein coeur de Saint-Lyphard, à seulement quelques minutes à pied des commerces et des écoles, découvrez cette agréable maison néo-bretonne d'environ 126 m<sup>2</sup>, offrant un cadre de vie pratique et recherché.

Édifiée sur un vaste terrain arboré d'environ 895 m<sup>2</sup>, elle bénéficie d'un environnement verdoyant, idéal pour les amoureux d'espace et de tranquillité.

Le rez-de-chaussée propose :

Une entrée spacieuse

Une cuisine indépendante

Une pièce de vie lumineuse aux beaux volumes

Une chambre et une salle d'eau permettant une confortable vie de plain-pied

À l'étage, l'espace nuit se compose de :

Quatre belles chambres

Une salle de bains

Un ascenseur relie la maison à son sous-sol total, facilitant l'accès à cet espace fonctionnel pouvant accueillir véhicules, atelier ou zones de stockage selon vos besoins.

Une maison familiale alliant situation centrale, confort et potentiel d'aménagement, parfaite pour profiter pleinement de la vie à pied tout en bénéficiant d'un grand jardin.

Une opportunité à découvrir rapidement

126.45 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	20 km
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	38.6 m2
Année construction	1976
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz

Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Conduit existant
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Extérieur
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-10-29 04:41:31
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	253 kWh/m2 par an
Conso Energ	268 kWh/m2 par an
Surface terrain	895 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2980€ et 4060€

Photos du bien



