



## Maison familiale avec combles aménageables à Guenrouet

GUENROUET 44530

**260 000 € \***

\* 260 000 € honoraires inclus

250 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VIGNEUX  
DE BRETAGNE**

46 rue du Petit Prince

44360 Vigneux-de-Bretagne

**0228960908**

## Maison familiale avec combles aménageables à Guenrouet

Dans un environnement calme et verdoyant, découvrez cette maison de plain-pied de 135 m<sup>2</sup>, édifiée sur un terrain arboré de 1 565 m<sup>2</sup>.

L'entrée s'ouvre sur un vaste séjour lumineux de 55 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, un espace idéal pour partager des moments conviviaux.

La partie nuit propose trois chambres spacieuses, un bureau/dressing ainsi qu'une salle de bains avec toilettes.

Le palier peut servir d'espace de jeux pour les enfants.

Le plus de cette maison, les combles aménageables déjà desservis par un escalier, offrent la possibilité de créer un étage supplémentaire et de repenser les volumes.

À l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse et d'un espace verdoyant calme, sans vis-à-vis, pour profiter de vos belles et longues journées d'été entre amis ou en famille'.

Avec quelques travaux de réagencement, ce bien révélera tout son potentiel et deviendra une maison pensée selon vos envies.

Une visite s'impose!

135.37 m²

6 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Etage                 | 1                                     |
| Nombre étages         | 1                                     |
| Jardin                | Oui                                   |
| Année construction    | 2004                                  |
| Neuf - Ancien         | Ancien                                |
| Vis-à-vis             | Non                                   |
| Fenêtres              | PVC Double Vitrage                    |
| Assainissement        | Fosse toutes eaux                     |
| Salle(s) de bains     | 1                                     |
| WC                    | 2                                     |
| Cuisine               | Aménagée/équipée                      |
| Exposition Séjour     | Ouest                                 |
| Type Chauffage        | Individuel                            |
| Mode Chauffage        | Climatisation réversible + Électrique |
| Eau chaude            | Ballon électrique                     |
| Cheminée              | Poêle à bois                          |
| Nombre de terrasse    | 1                                     |
| Type de Stationnement | Extérieur                             |

Date ERP

2023-02-21 13:10:29

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

310 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







