



## Villa avec piscine à Vigneux de Bretagne

VIGNEUX DE BRETAGNE 44360

**516 000 € \***

\* 516 000 € honoraires inclus

500 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.2% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VIGNEUX  
DE BRETAGNE**

46 rue du Petit Prince

44360 Vigneux-de-Bretagne

**0228960908**

## Villa avec piscine à Vigneux de Bretagne

Au coeur du bourg de Vigneux de Bretagne !

Venez découvrir cette superbe villa de 170m<sup>2</sup> habitable sur un terrain d'environ 1500 m<sup>2</sup> CONSTRUCTIBLE située dans le CENTRE BOURG de Vigneux de Bretagne à toute proximité des commerces et commodités accessibles à pied.

Cette maison est idéale pour une grande famille ou une famille recomposée ou tout simplement pour des personnes attachées aux beaux volumes !

Passé un majestueux hall d'entrée de 14m<sup>2</sup>, vous arriverez dans un vaste salon séjour de 47m<sup>2</sup> très lumineux par ces grandes ouvertures sur l'extérieur.

La cuisine de 15m<sup>2</sup> est aménagée et équipée avec soin et bénéficie d'une arrière-cuisine/buanderie avec placards.

Vous passerez par le jardin d'hiver avant d'accéder à la grande terrasse.

Cette maison offre aussi une vie de plain-pied avec sa chambre et sa salle d'eau de 17m<sup>2</sup> avec placard et wc séparé.

Un escalier moderne vous mènera à une grand palier mezzanine de 21m<sup>2</sup> habitable que vous pourrez aménager selon vos besoins et vos envies : Votre bureau, une bibliothèque, un coin TV, un coin jeu pour les enfants?

Cet étage comprend deux chambres avec placard et balcon dont une chambre avec dressing, une salle de bains et un wc séparé.

Possibilité de créer très facilement une quatrième chambre à l'étage sans gros travaux.

Cette villa bénéficie d'un extérieur incroyable ! En plus de son grand jardin, paysagé et verdoyant, de ses deux cabanons, de son potager à l'arrière, de ses terrasses, vous profiterez toute l'année d'une piscine couverte et chauffée dotée d'une partie Spa.

Enfin, cerise sur le gâteau, vous pourrez garer tous vos véhicules dans le garage en sous-sol ou à l'extérieur dans le jardin.

Alors n'attendez plus, une visite s'impose !

169 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	2 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	1
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	2003
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Gaz de ville
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2023-09-28 17:35:02
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	116 kWh/m2 par an
Conso Energ	124 kWh/m2 par an
Surface terrain	1500 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1470€ et 2030€

Photos du bien





