

# VIVRE ICI

VIVRE ICI HERBIGNAC  
02 40 88 95 48  
activa-immobilier@vivreici.com  
www.presquile44-immobilier.fr

Vente  
VM3649  
02/06/2025

## Maison Saint Lyphard

378 000 €

EXCLUSIVITÉ

A deux pas des commerces et à seulement 20 minutes de La Baule et de sa plage iconique, découvrez cette maison pleine de charme qui ne manque vraiment pas de caractère.

Dès l'arrivée, sa façade en pierre annonce l'authenticité des lieux. A l'intérieur, une grande pièce de vie lumineuse, ouverte sur la terrasse et le jardin exposés plein sud, offre un cadre idéal pour profiter du quotidien en toute tranquillité.

Un bâtiment attenant vient compléter l'ensemble : il pourra être aménagé selon vos projets (atelier, bureau, extension).

A l'étage, vous trouverez trois chambres confortables ainsi qu'une salle de bain.

Sur la parcelle, un grand garage accueille également un espace indépendant à l'étage, idéal pour recevoir famille ou amis grâce à sa chambre et sa salle d'eau privative.

Une maison au charme affirmé, dans un environnement recherché, prête à accueillir vos envies de vie au coeur du Parc de Brière.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Surface habitable : 108 m<sup>2</sup>, Nb pièce(s) : 4 , Mode de chauffage (radiateur, convecteur...) : Radiateur , Nb salle de bain : 1 , Année de construction : 1995 , Nb chambre(s) : 3 , Nb stationnement : 5 , Type de stationnement : Garage , Surface terrain : 1094 m<sup>2</sup>, Exposition : Sud , Numéro de mandat : 3649 , Type de chauffage : Individuel , Salle d'eau : 1 , Cuisine : Aménagée , Garage, Jardin privatif, Terrasse,

### LOCALISATION

44410 Saint-Lyphard

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

155

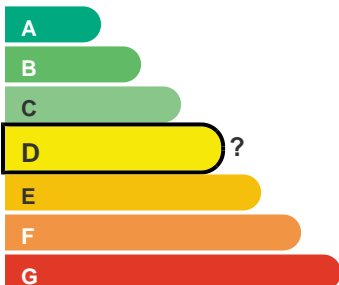
kWh/m<sup>2</sup>.an

CONSOMMATION

31

kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

EMISSIONS



### ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre 1667 € et 2255 €

### HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 18 000 €

- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €

