VIVRE ICI

VIVRE ICI SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX
06 75 63 06 44
saint-andre@vivreici.com
www.presquile44-immobilier.fr

Vente

VM3672

05/06/2026

SAINT-LYPHARD - Maison 115 m2

249 000 €

EXCLUSIVITÉ

EN EXCLUSIVITÉ

Située dans un environnement calme et verdoyant, cette maison individuelle d'environ 115 m² habitables offre un beau potentiel à quelques minutes des principaux pôles d'activité : 3 km de La Madeleine, 6 km de Saint-André-des-Eaux, 8 km de Guérande et 15 km de Saint-Nazaire.

Ses principaux atouts :

- Vie de plain-pied avec 2 chambres au rez-de-chaussée
- Pièce de vie lumineuse et espaces fonctionnels
- A l'étage, vaste pièce de plus de 30 m² offrant de nombreuses-possibilités d'aménagement (chambre, bureau, salle de jeux...)
- Salle d'eau avec WC
- Grenier aménageable pour agrandir la surface habitable
- Terrain clos d'environ 900 m²
- Garage, carport, dépendance et puits
- Menuiseries PVC double vitrage et volets roulants électriques

Des travaux de rénovation sont à prévoir, laissant libre cours à vos envies pour révéler tout le potentiel de cette maison.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr (5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques
www.georisques.gouv.fr

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

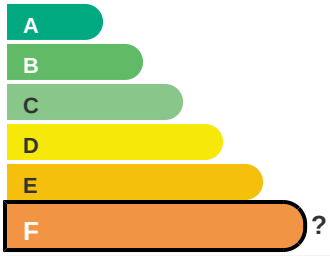
Surface habitable : 115 m², Nb pièce(s) : 5 , Mode de chauffage (radiateur, convecteur...) : Radiateur , Nb salle de bain : 1 , Année de construction : 1954 , Nb chambre(s) : 3 , Energie : Gaz , Nb stationnement : 3 , Type de stationnement : Garage , Surface terrain : 900 m², Exposition : Nord-sud , Numéro de mandat : VM3672 , Type de chauffage : Individuel , Salle d'eau : 1 , Cuisine : Aménagée , Garage, Jardin, Terrasse,

LOCALISATION

44410 Saint lyphard

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

378.5	69.6
kWh/m².an	kgCO2/m².an
CONSOMMATION	**EMISSIONS**



G

ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **4470 €** et **6070 €**

HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 11 857 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €
- Charges de copropriété annuelles : 0 €

