VIVRE ICI

VIVRE ICI PORNICHET
02 40 61 77 26
agencepornichet@vivreici.com
www.presquile44-immobilier.fr

Vente

po2694

29/09/2026

PORNICHET HYPER-CENTRE -UN PROJET À IMAGINER, UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION !

647 900 €

EXCLUSIVITÉ

Au coeur de Pornichet, à quelques pas des commerces, de la gare et de la plage, découvrez une opportunité rare pour donner vie à un projet immobilier sur mesure, dans l'un des secteurs les plus recherchés de la ville.
Sur une parcelle de 255 m², ce bien atypique offre deux possibilités pour concrétiser vos envies :
-Réinventer l'existant : une maison entièrement curée, prête à accueillir une rénovation complète et une nouvelle distribution intérieure, pour créer un lieu de vie à votre image.
-Faire place au neuf : envisager la démolition du bâti actuel et la construction d'une maison contemporaine, pensée selon vos besoins et votre mode de vie.
Pour vous projeter, un projet architectural est également disponible à titre d'inspiration, avec un potentiel d'environ 140 m² habitables, sous réserve de faisabilité technique et des autorisations d'urbanisme nécessaires.
Résidence principale, pied-à-terre en bord de mer ou investissement patrimonial : laissez libre cours à votre imagination et profitez d'une adresse privilégiée où tout se fait à pied !
Un emplacement premium, un potentiel à révéler et une belle page à écrire au coeur de Pornichet.
Contactez-nous pour découvrir cette opportunité et envisager toutes les possibilités qu'elle offre.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr (4.50 % 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 : 140 m², Nb pièce(s) : 10 , Nb chambre(s) : 5 , Surface terrain : 255 m², Numéro de mandat : Po2694 ,

LOCALISATION

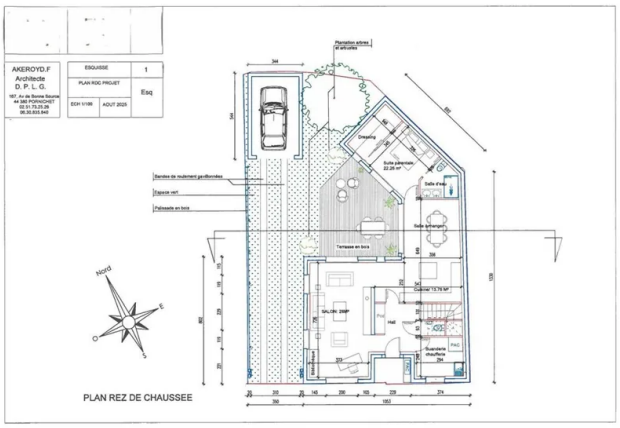
44380 Pornichet

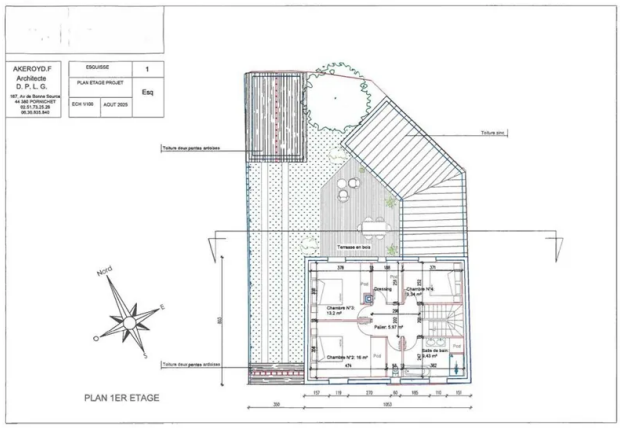
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

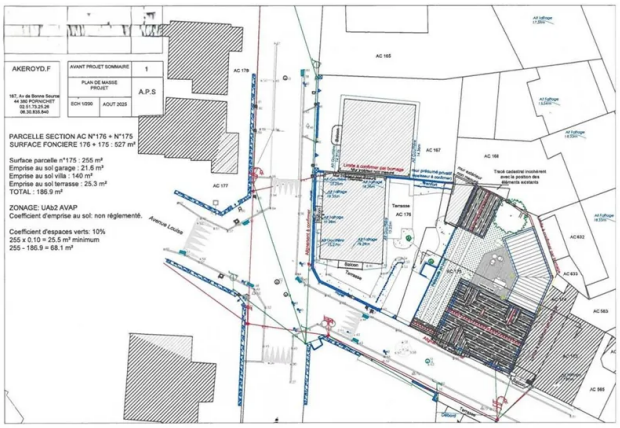
HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 27 900 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €
- Charges de copropriété annuelles : 0 €


AKEROYD.F
Architecte
D. P. L. G.
ESQUISSE 3
FACADES SUD OUEST ET NORD OUEST PROJET
Esq
ECH 1/100
AOUT 2025
FACADE AVENUE LOUISE SUD-OUEST
FACADE NORD-OUEST
Vue sur Garage
Vue sur Extension
FACADE AVENUE LOUISE SUD-OUEST
FACADE NORD-OUEST


AKEROYD.F
Architecte
D. P. L. G.
ESQUISSE 1
PLAN RDC PROJET
Esq
ECH 1/100
AOUT 2025
Plantation arbres et arbustes
Service de stationnement gravillonnées
Espace vert
Palissade en bois
Terrasse en bois
Nord
PLAN REZ DE CHAUSSEE


AKEROYD.F
Architecte
D. P. L. G.
ESQUISSE 1
PLAN ETAGE PROJET
Esq
ECH 1/100
AOUT 2025
Toiture zinc
Toiture deux pentes ardoises
Terrasse en bois
Nord
PLAN 1ER ETAGE


AKEROYD.F
Architecte
D. P. L. G.
AVANT PROJET SOMMAIRE 1
PLAN DE MASSE PROJET
A.P.S
ECH 1/200
AOUT 2025
PARCELLE SECTION AC N°176 + N°175
SURFACE FONCIERE 176 + 175 : 527 m²
Surface parcelle n°175 : 255 m²
Emprise au sol garage : 21.6 m²
Emprise au sol villa : 140 m²
Emprise au sol terrasse : 25.3 m²
TOTAL : 186.9 m²
ZONAGE: UAb2 AVAP
Coefficient d'emprise au sol: non réglementé.
Coefficient d'espaces verts: 10%
255 x 0.10 = 25.5 m² minimum
255 - 186.9 = 68.1 m²
Avenue Louise
AC 165
AC 176
AC 177
AC 167
AC 168
AC 178
AC 492
AC 563
AC 565