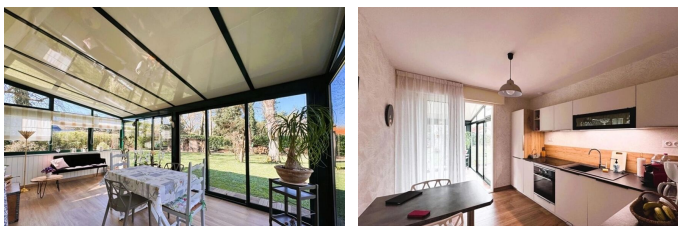


VOTRE CONTACT
VIVRE ICI PORNICHET
Tél. : 02 40 61 77 26
agencepornichet@vivreici.com
www.presquile44-immobilier.fr
28 avenue du Général de Gaulle
44380 PORNICHET

VIVRE ICI
Offre de : Vente
Référence : PO2540
Date de l'annonce : 19/02/2025

PORNICHET - LES FORGES - MAISON DE 161 m² - 470 000 €

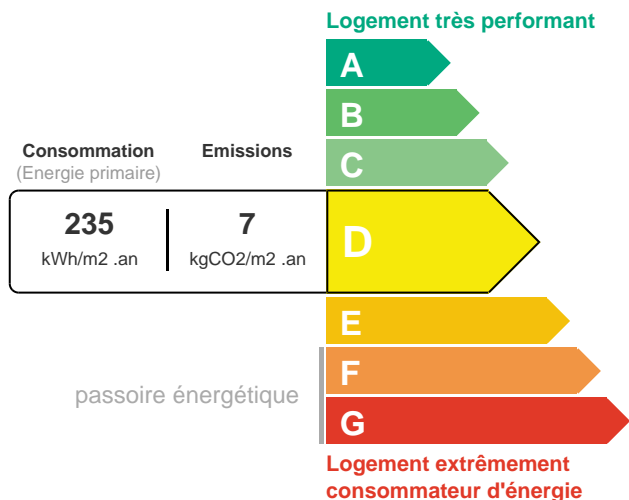
44380 Pornichet



DESCRIPTION

Située dans un environnement calme et résidentiel, à seulement 4 km des plages de Pornichet et avec un accès rapide à la Route Bleue, cette maison néo-bretonne de 1976 offre un cadre de vie idéal pour une famille en quête d'espace et de confort. Caractéristiques principales : Surface habitable actuelle : environ 161 m² Potentiel d'agrandissement : combles aménageables permettant de porter la surface totale à environ 200 m² Terrain : vaste parcelle arborée de 750 m² environ Au rez de chaussée : Entrée accueillante desservant l'ensemble des pièces Salon-séjour lumineux avec triple exposition Cuisine indépendante rénovée Schmidt aménagée et équipée, Véranda offrant une belle ouverture sur le jardin Trois chambres au rez-de-chaussée, parfaites pour une vie de plain-pied Salle de bain rénovée (Porcelanosa) A l'étage: Combles aménagés sur une partie et aménageables sur le reste, offrant un fort potentiel pour créer de nouveaux espaces de vie. Atouts supplémentaires : Maison parfaitement entretenue Grand jardin paysager, idéal pour les moments en famille Situation stratégique entre mer et axes routiers pour un quotidien facilité Une opportunité rare sur le secteur, idéale pour une famille ou pour un projet d'agrandissement. (4.44 % 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 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques <https://www.georisques.gouv.fr>

DPE / GES



INFORMATIONS

Surface habitable : 161 m²
Nb pièce(s) : 4
Mode de chauffage : Convecteur
Nb salle de bain : 1
Année de construction : 1976
Nb chambre(s) : 3
Nb stationnement : 3
Type de stationnement : Garage
Surface terrain : 746 m²
Exposition : Est-ouest
Numéro de mandat : 2540
Type de chauffage : Individuel
Salle d'eau : 1
Surface Carrez : 146 m²
Cuisine : Aménagée
Garage

Jardin privatif
Terrasse

HONORAIRES

Honoraires à la charge de l'acquéreur - Honoraires : 20 000 € - Prix du bien hors honoraires : 450 000 €

ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

Entre 2605 € et 3525 € par an

VOTRE AGENCE

Vivre Ici - 28 avenue du Général de Gaulle 44380 Pornichet - Tél : 02 40 61 77 26 - Mail : contact@presquile44-immobilier.fr