VIVRE ICI

VIVRE ICI LE POULIGUEN
02 40 00 90 90
lepouliguen@vivreici.com
www.presquile44-immobilier.fr

Vente

LP007

02/09/2026

APPARTEMENT DUPLEX T3 - LE POULIGUEN

515 000 €

Agréable T3 duplex alliant confort, volumes et sérénité .

A proximité immédiate du port du Pouliguen, des commerces et de la gare, ce superbe duplex de 86 m² de surface au sol bénéficie d'un emplacement particulièrement privilégié, au sein d'une résidence récente, sécurisée et avec ascenseur.
En parfait état, l'appartement offre dès l'entrée une atmosphère chaleureuse, des prestations soignées et une organisation pensée pour faciliter le quotidien.

Le niveau principal accueille une belle pièce de vie lumineuse, ouverte sur un balcon ensoleillé avec store banne, ainsi qu'une cuisine ouverte aménagée et équipée . Une salle d'eau, des WC séparés et de nombreux rangements complètent ce niveau.

A l'étage, deux grandes chambres avec rangements, un dressing, , une seconde salle d'eau et des WC indépendants. La belle hauteur sous plafond accentue la sensation d'espace et offre également un potentiel d'évolution intéressant selon vos envies.

Un garage fermé de 20 m² (avec espace cave) complète idéalement l'ensemble.

Aucun travaux à prévoir : un appartement entretenu avec soin, fonctionnel et immédiatement habitable, idéal pour une résidence principale comme pour profiter sereinement du Pouliguen en résidence secondaire.
(4.04 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)
Copropriété de 227 lots - dont 79 lots habitation. (Procédure en cours).

Charges annuelles : 2376 euros.
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
www.georisques.gouv.fr

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Surface habitable : 75 m², Nb pièce(s) : 3 , Mode de chauffage (radiateur, convecteur...) : Radiateur , Année de construction : 2017 , Nb chambre(s) : 2 , Energie : Gaz , Nb stationnement : 1 , Type de stationnement : Garage , Exposition : Sud , Numéro de mandat : LP1007 , Salle d'eau : 2 , Surface Carrez : 75.81 m², Cuisine : Aménagée , Garage, Balcon, Ascenseur,

LOCALISATION

44510 Le Pouliguen

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

65.3	12
kWh/m².an	kgCO2/m².an
CONSOMMATION	**EMISSIONS**

F

G

ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **590 €** et **810 €**

HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 20 000 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 198 €
- Charges de copropriété annuelles : 2 376 €
- Syndicat de copropriété en procédure : Oui