

VOTRE CONTACT  
VIVRE ICI HERBIGNAC  
Tél. : 02 40 88 95 48  
activa-immobilier@vivreici.com  
www.presquile44-immobilier.fr  
15 boulevard de Brière  
44410 HERBIGNAC

VIVRE ICI  
Offre de : Vente  
Référence : VM3554  
Date de l'annonce : 27/10/2022

## Maison Saint Lyphard- Guérande - 355 300 €

44350 Guerande

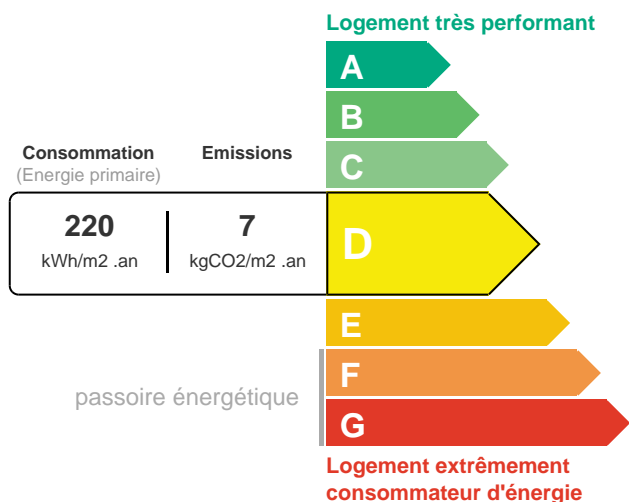


### DESCRIPTION

SAINT-LYPHARD, Proche GUÉRANDE, Vie de plain-pied A seulement 3 km du centre historique de Guérande et à 2 km des commerces de la Madeleine, découvrez cette maison familiale de construction traditionnelle (1992), entretenue avec soin et implantée sur un terrain d'environ 815 m<sup>2</sup>. Elle se compose comme suit : Au rez-de-chaussée, vous profitez d'une véritable vie de plain-pied avec un bel espace salon/séjour lumineux doté d'une cheminée insert, une cuisine ouverte, aménagée et équipée, une arrière-cuisine pratique, un bureau, une chambre avec salle d'eau privative, WC séparés, ainsi qu'une véranda spacieuse ouvrant sur la terrasse exposée Ouest et le jardin. A l'étage, l'espace nuit offre quatre chambres confortables ainsi qu'une salle de bains avec WC. Les + - Maison en bon état général - Belle luminosité - Proximité immédiate de Guérande et des commodités - Vie de plain-pied possible Un bien idéal pour accueillir une famille ou pour une résidence secondaire à proximité des plages et des marais salants. 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 <https://www.georisques.gouv.fr>

### DPE / GES



### INFORMATIONS

Surface habitable : 140 m<sup>2</sup>  
Nb pièce(s) : 6  
Mode de chauffage : Au sol  
Nb salle de bain : 1  
Année de construction : 1992  
Nb chambre(s) : 5  
Energie : Géothermie  
Nb stationnement : 2  
Type de stationnement : Extérieur  
Surface terrain : 815 m<sup>2</sup>  
Numéro de mandat : 3554  
Type de chauffage : Individuel  
Salle d'eau : 1  
Jardin privatif

## HONORAIRES

**Honoraires à la charge de l'acquéreur** - Honoraires : 15 300 € - Prix du bien hors honoraires : 340 000 €

## ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

Entre 1560 € et 2160 € par an - Date de l'estimation : 2021

## VOTRE AGENCE

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