



## Nouveauté chez Guy Hoquet! Maison Vigneux De Bretagne 247m2

VIGNEUX DE BRETAGNE 44360

**667 000 € \***

\* 667 000 € honoraires inclus

650 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 2.62% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VIGNEUX  
DE BRETAGNE**

46 rue du Petit Prince

44360 Vigneux-de-Bretagne

**0228960908**

## Nouveauté chez Guy Hoquet! Maison Vigneux De Bretagne 247m2

Villa exceptionnelle aux beaux volumes, sans aucun vis-à-vis, située en plein coeur du bourg de Vigneux de Bretagne proche de toutes les commodités (commerce, centre médical, écoles...).

Venez découvrir ce petit bijou niché dans un écrin de verdure.

En effet cette maison de 247m2 (284m2 au sol) sur un terrain de presque de 8000m2, maison idéale pour une famille et pour y recevoir vos amis.

Il s'agit d'une magnifique maison propice l'été comme l'hiver.

L'été, l'extérieur promet d'agréables moments de détente avec son parc entièrement clôturé, engazonné, arboré, sa terrasse face à la piscine chauffée (10mX5m) par une PAC .

Et l'hiver, l'intérieur vous offrira une ambiance cosy auprès de la cheminée pour recevoir famille et amis.

Passé le hall d'entrée, vous rentrerez dans un grand salon au plafond cathédrale, lumineux de par ses nombreuses et grandes ouvertures sur le parc.

Vous bénéficierez d'une belle salle à manger munie d'un poêle à granules et d'une grande cuisine aménagée et équipée avec soin de la marque Schmidt.

Cette villa vous permettra d'avoir une vie de plain-pied avec sa chambre et sa salle de bain spacieuse avec baignoire et douche à l'italienne.

Toujours au rez-de-chaussée, vous accéderez à un bureau ou chambre (selon vos besoin ou envie), à une buanderie et wc avec lave main.

A l'étage, un palier vous mènera à 5 chambres supplémentaires dont une d'entre elle avec salle de bain. Une salle d'eau avec wc servira aux quatre autres chambres.  
Vous profiterez aussi d'une spacieuse mezzanine surplombant le salon pouvant servir de bureau, de pièce de lecture, salle de jeux ou autre selon vos envies.

Enfin, la propriété possède deux garages et un atelier de stockage ainsi que deux dépendances (Un pool house/ cuisine d'été, ainsi qu'une ancienne écurie).

- Points positifs :
- Un DPE en C
  - Fibre optique
  - Assainissement tout à l'égout
  - Portail motorisé avec une visio alarme/ Vidéo surveillance
  - Possibilité de stationner plusieurs voitures sur un espace bitumé
  - Piscine 10mx5m, chauffée avec une PAC et un rideau électrique
  - Grand grenier isolé

247 m²

10 pièce(s)

6 chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	1
Nombre étages	1
Surface séjour	44.05 m2
Jardin	Oui
Année construction	1975
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois et Alu
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Date ERP	2025-03-13 13:50:21
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	175 kWh/m2 par an
Surface terrain	7637 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---



## Photos du bien









