



## Très belle opportunité, maison de plain-pied avec grande annexe

VIGNEUX DE BRETAGNE 44360

**477 400 € \***

\* 477 400 € honoraires inclus  
460 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 3.78% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VIGNEUX  
DE BRETAGNE**

46 rue du Petit Prince  
44360 Vigneux-de-Bretagne

**0228960908**

## Très belle opportunité, maison de plain-pied avec grande annexe

Dans un environnement calme et résidentiel, à peine à 5 minutes d'Orvault Bourg, près de toutes les commodités, découvrez cette maison de plain-pied de 130 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain clos de 1 257 m<sup>2</sup>, avec une annexe de 121 m<sup>2</sup>. Un bien rare, idéal pour un regroupement familial ou un projet professionnel.

La maison principale s'ouvre sur un vaste salon lumineux avec cheminée, parfait pour partager des moments conviviaux. Elle est composée de cinq chambres spacieuses, dont deux avec placards intégrés, d'une salle d'eau avec double vasque, ainsi que de WC séparés. Cette maison de plain-pied vous offre un véritable confort de vie au quotidien grâce à ses beaux volumes et sa distribution fonctionnelle.

Le véritable atout de cette propriété est son annexe de 121 m<sup>2</sup>. Actuellement aménagé en trois grandes pièces avec salle d'eau et toilettes, il peut aisément être transformé en logement indépendant, en espace locatif ou en local professionnel. Il y a un fort potentiel à exploiter selon vos projets !

À l'extérieur, le jardin verdoyant et entièrement clos invite à la détente.

Si vous êtes investisseur ou à la recherche d'un bien pour un regroupement familial, ce bien est fait pour vous.

130 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1982
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Cheminée	Insert
Date ERP	2025-07-25 11:26:47
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	157 kWh/m2 par an
Conso Energ	162 kWh/m2 par an

Surface terrain

1257 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2770€ et 3790€

## Photos du bien





