



## En exclusivité Studio à Guérande

GUERANDE 44350

**149 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

**02 85 95 94 81**

## En exclusivité Studio à Guérande

Idéalement situé dans les remparts de Guérande, à proximité immédiate des commerces, restaurants et du marché.

À seulement 7 km de la plage de La Turballe, 8 km de la plage de La Baule, 5,5 km de la gare du Pouliguen, et 1 heure (80km) de l'aéroport de Nantes.

Ce studio de 22 m<sup>2</sup> vous séduira par son charme, sa rénovation soignée et son emplacement privilégié. Entièrement refait à neuf, il offre une belle luminosité grâce à sa double exposition. Il se compose d'une pièce de vie optimisée et s'accompagne d'une cuisine aménagée et équipée moderne, ainsi que d'une salle d'eau contemporaine avec douche à l'italienne et WC.

Un atout supplémentaire : une grande cave privative de 8 m<sup>2</sup> en sous-sol, idéale pour du rangement ou pour entreposer des vélos, valises, etc.

Ce bien est parfait pour un premier achat, un pied-à-terre ou un investissement locatif dans un cadre historique et vivant.

22.3 m<sup>2</sup>

1 pièce(s)

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage

1

Nombre étages	1
Dernier étage	Non
Distance Train	6 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	5
Charges annuelles (ALUR)	340 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	8
Date ERP	2025-07-30 13:41:10

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	259 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





