



## Maison familiale individuelle Saint Lyphard

SAINT LYPHARD 44410

**336 000 € \***

\* 336 000 € honoraires inclus

320 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

**02 85 95 94 81**

## Maison familiale individuelle Saint Lyphard

À vendre Spacieuse maison familiale à Saint-Lyphard 184 m<sup>2</sup> environ sur un terrain de 975 m<sup>2</sup>

Située dans un quartier paisible proche des écoles, cette maison offre de beaux volumes et un agencement idéal pour accueillir toute la famille.

Au rez-de-chaussée :

Une belle entrée

Un salon lumineux, parfait pour vos moments de détente autour du poêle à bois.

Une cuisine fonctionnelle et son arrière-cuisine attenante

Trois belles chambres

Une salle de bains

Un w.c indépendant.

À l'étage :

Un dégagement distribuant :

Trois chambres supplémentaires

Un bureau, idéal pour le télétravail ou un espace détente

Une salle d'eau

Un w.c indépendant.

Les atouts :

Ces six chambres au total, dont 3 en rez-de-chaussée

Espaces de vie lumineux et bien distribués

Terrain de 975 m<sup>2</sup>, offrant un bel extérieur à aménager selon vos envies

Maison idéale pour une grande famille.

À 10mn Guérande,

15mn des plages

50 mn de l'aéroport de Nantes

Cadre de vie privilégié, entre nature et commodités.

Des travaux sont à prévoir pour rendre cette maison à votre goût, à découvrir sans tarder.

184 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

6  
chambres

1sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	1
Nombre étages	2
Distance Commerces	1.2 km
Distance Train	20.5 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	10 min
Accès Gare	24 min
Surface séjour	25.2 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1974
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

WC

2

Cuisine

Aménagée/équipée

Exposition Séjour

Sud

Type Chauffage

Individuel

Mécanisme Chauffage

Radiateur

Mode Chauffage

Fuel

Eau chaude

Ballon électrique

Etat intérieur

A rénover

Cheminée

Poêle à bois

Type de Stationnement

GarageSimple,Extérieur

Date ERP

2024-10-18 01:57:41

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

279 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

975 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



