



## Duplex lumineux au cœur de la cité médiévale de Guérande

GUERANDE 44350

**420 000 € \***

\* 420 000 € honoraires inclus

400 000 € 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**

## Duplex lumineux au cœur de la cité médiévale de Guérande

Situé dans un cadre historique unique, ce superbe duplex de 190 m<sup>2</sup> séduit par ses beaux volumes et son atmosphère chaleureuse.

Il comprend une pièce de vie de plus de 45 m<sup>2</sup> avec une belle cheminée monumentale qui apporte tout son charme, quatre chambres, un bureau, une mezzanine, une salle de bain, deux w.c indépendants.

Très lumineux et idéalement placé, il permet de tout faire à pied : commerces, écoles, services

Un bien rare mêlant caractère, confort et authenticité, au cœur de l'une des plus belles cités médiévales de la région.

190 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

### Fiche technique du bien

Exposition

Sud

Etage

2

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Nombre étages  | 3                           |
| Distance Commerces                                   | 0.5 km                      |
| Distance Train                                       | 5 km                        |
| Accès Bus  | 5 min                       |
| Accès Ecole  | 5 min                       |
| Accès Gare   | 10 min                      |
| Bien en copropriété                                  | Oui                         |
| Nb Lots Copropriété                                  | 4                           |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 40 €                        |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours   |
| Surface séjour                                       | 46.07 m2                    |
| Jardin   | Non                         |
| Neuf - Ancien  | Ancien                      |
| Fenêtres   | Bois double vitrage         |
| Assainissement                                       | Tout à l'égout              |
| Salle(s) de bains                                    | 1                           |
| WC   | 2                           |
| Cuisine  | Américaine Amenagée Equipée |
| Exposition Séjour                                    | Sud                         |
| Type Chauffage                                       | Individuel                  |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur           |
| Mode Chauffage         | Gaz de ville        |
| Eau chaude             | Chaudière           |
| Etat intérieur         | Bon                 |
| Cheminée               | Foyer ouvert        |
| Type de Stationnement  | Sous-Sol            |
| Nombre places parking  | 1                   |
| Date ERP               | 2023-06-14 11:55:21 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 192 kWh/m2 par an   |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien

