



## TRES BELLE LONGERE EN PIERRE AVEC 2 HABITATIONS INDEPENDANTES

SAINT NOLFF 56250

**319 950 € \***

\* 319 950 € honoraires inclus

309 150 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.49% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ELVEN**

3 Place Le Franc

56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## TRES BELLE LONGERE EN PIERRE AVEC 2 HABITATIONS INDEPENDANTES

Au coeur du bourg de Saint-Nolff, découvrez cette longère pleine de charme et de caractère, divisée en deux logements distincts. Chaque habitation dispose de son entrée extérieure/indépendante ainsi que de ses propres compteurs d'eau et d'électricité. Un bien rare qui s'adapte à tous vos projets : vie familiale, activité professionnelle/télétravail, investissement locatif ou gîte.

### Première habitation

À l'étage : un vaste salon-séjour lumineux avec cuisine ouverte donnant accès à une terrasse exposée plein sud.

Trois grandes chambres et une salle de bain moderne avec WC (double vasque et miroir domotique).

Un second salon spacieux avec cheminée, idéal pour vos soirées d'hiver.

Une pièce attenante, prolongeant le salon, pouvant devenir une salle de jeux, un espace détente ou un bureau.

Une grande cave complète l'ensemble, parfaite pour le rangement.

### Seconde habitation

Rez-de-chaussée : séjour avec cuisine (aménagée/équipée), une chambre et un WC.

À l'étage : une deuxième chambre avec accès à un grenier aménageable (offrant un beau potentiel d'agrandissement), une salle d'eau (plan double vasque) et un WC indépendant.

#### Localisation idéale

Située dans le bourg de Saint-Nolff, à deux pas des écoles, commerces et transports, cette longère séduit par son authenticité, ses volumes généreux et ses multiples possibilités d'aménagement.

Qu'attendez-vous ? Foncez !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

180 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Accès Ecole	2 min
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Piscine	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-07-15 07:52:19
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	138 kWh/m2 par an
Surface terrain	208 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



