



## Maison à Saint-Nolff

ELVEN 56250

**278 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ELVEN**

3 Place Le Franc  
56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## Maison à Saint-Nolff

Cette maison spacieuse d'environ 150 m<sup>2</sup> offre un fort potentiel pour personnaliser votre futur lieu de vie. Édifiée sur un terrain d'environ 2 400 m<sup>2</sup>, elle dispose d'atouts rares dans le secteur .

Située sur la commune d'Elven, à la limite de Saint-Nolff, la maison se trouve à 1,2 km du centre de Saint-Nolff, à 13 km du port de Vannes, à 15 km des plages du Golfe du Morbihan, et à proximité des arrêts de bus, avec bus scolaire devant la maison.

Au rez-de-chaussée :

- un séjour lumineux avec poêle à bois
- une cuisine indépendante
- trois chambres
- une salle d'eau
- un WC séparé
- un sous-sol total avec garage

À l'étage :

- trois belles chambres
- une mezzanine
- un WC séparé
- une pièce pouvant être aménagée en salle de bains

À l'extérieur :

Un grand terrain offrant piscine, intimité et de nombreuses possibilités d'aménagement.

Les plus :

- Chauffage par pompe à chaleur (2019) au rez-de-chaussée et électrique à l'étage
- Ouvertures PVC / ALU double vitrage (2021)
- Cuisine IXINA (2022)
- Piscine (2020)

À noter : des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour exploiter pleinement le potentiel de la maison et la remettre au goût du jour.

Une belle opportunité idéale pour les familles recherchant de l'espace dans un environnement paisible, tout en restant proche des commodités.

Prix : 278 000 € frais d'agence inclus

N'attendez plus, contactez-nous pour visiter au 02.97.53.03.03 !

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).

148 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	6 chambres	1 sdb	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1968
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1

WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-11-25 20:40:33
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie	

finale	93 kWh/m <sup>2</sup> par an
Conso Energ	178 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	2430 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1880€ et 2590€ au 01/01/2021

## Photos du bien



