



## Bien d'exception à réinventer au coeur des remparts de Guérande

GUERANDE 44350

**240 000 € \***

\* 240 000 € honoraires inclus

226 430 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.99% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
GUÉRANDE

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

02 85 95 94 81

## Bien d'exception à réinventer au coeur des remparts de Guérande

Au coeur des remparts historiques de Guérande, dans un cadre patrimonial exceptionnel, cet appartement de plain-pied de 83 m<sup>2</sup>, situé au sein d'une copropriété intimiste de seulement trois lots, constitue une base idéale pour un projet de rénovation complète, permettant de repenser intégralement les volumes, offrant de multiples possibilités d'aménagement et de valorisation.

Le bien développe aujourd'hui de beaux volumes, avec un vaste salon-séjour et cuisine ouverte, agrémentés d'un poêle à bois, et bénéficiant d'une belle exposition sud-est, garantissant une luminosité naturelle optimale.

À l'extérieur, une terrasse clos d'environ 40 m<sup>2</sup>, rare et précieux en intra-muros, offre un véritable prolongement de l'espace de vie, au calme et à l'abri des regards.

Un bien rare à fort potentiel, destiné aux amateurs de projets ambitieux, de patrimoine et de valorisation immobilière, dans l'un des emplacements les plus prisés de Guérande.

83 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

2 sde

Fiche technique du bien

Nombre étages	3
Distance Train	5 km
Nb Lots Copropriété	6
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Poêle à bois
Date ERP	2025-12-15 08:52:00
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie	

finale	386 kWh/m2 par an
Conso Energ	400 kWh/m2 par an
Surface terrain	40 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





