



## Guérande, Coeur de village piéton, maison historique

GUERANDE 44350

**1 207 500 € \***

\* 1 207 500 € honoraires inclus

1 150 000 € Hors Honoraires

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

Guy HOQUET PARIS 16  
MUETTE

14 avenue Mozart  
75016 PARIS

01 42 24 06 06

## Guérande, Coeur de village piéton, maison historique

Guy Hquet Prestige vous propose,

Au coeur de la cité médiévale de Guérande, cette maison d'exception conjugue à la fois l'élégance et le charme de l'ancien au confort moderne.

Entièrement rénovée en 2024 avec goût et des matériaux de qualités, cette demeure de 262 m<sup>2</sup> habitables offre un cadre de vie chaleureux et raffiné avec ces volumes et espaces bien agencés et lumineux.

Au rez-de-chaussée, une belle entrée distribue une cuisine spacieuse de plus de 22 m<sup>2</sup>, dotée d'un sol en pierre naturelle, ainsi qu'une salle à manger de 40 m<sup>2</sup> avec parquet en bois massif et une monumentale cheminée.

Au premier étage, vous découvrirez un salon majestueux de plus de 62 m<sup>2</sup>, sublimé par un parquet ancien et deux impressionnantes cheminées se faisant face.

Une suite parentale avec salle de bains privative complète ce niveau.

Au deuxième étage, un palier dessert deux belles chambres, un bureau, un dressing et une salle d'eau.

Au troisième et dernier étage, un vaste espace polyvalent offre de nombreuses possibilités d'aménagement : chambre supplémentaire, salle de sport, espace de jeux ou dortoir...

À l'extérieur, une magnifique terrasse plein sud, sans vis-à-vis, invite à la détente.

A visiter rapidement.

262 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Distance Commerces	1 km
Distance Train	5 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	62.38 m2
Jardin	Oui
Année construction	1800
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Somptueux
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2023-01-23 23:27:46
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	129 kWh/m2 par an
Surface terrain	172 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1681€ et 1915€

Photos du bien



