



Appartement Duplex 109m² dernier étage

LA BAULE 44500

556 400 € *

* 556 400 € honoraires inclus

535 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LA
BAULE ESCOUBLAC

Place des Palmiers
44500 La Baule-Escoublac

09 84 13 22 10

Appartement Duplex 109m² dernier étage

À découvrir sans tarder, ce superbe duplex de 109 m² habitables (130 m² au sol) offrant une configuration rare, proche de celle d'une maison, idéal pour une vie familiale confortable ou une résidence secondaire.

Dès le premier niveau, vous serez séduit par un vaste salon-séjour lumineux ouvrant sur une agréable terrasse exposée plein sud de plus de 11 m², parfaite pour profiter des beaux jours. Une cuisine aménagée et équipée complète cet espace de vie convivial. Ce niveau dispose également d'une chambre ainsi que d'une salle de bain avec WC.

À l'étage, un palier dessert un bureau, deux chambres supplémentaires, une salle d'eau et un WC indépendant. L'organisation du duplex permet un accès indépendant à l'étage, offrant une réelle autonomie. Idéal pour accueillir famille et amis en toute tranquillité.

Un box fermé de 20 m² avec électricité ainsi qu'une cave viennent compléter ce bien.

Situé dans un environnement calme et verdoyant, à seulement 700 mètres des commerces du quartier de Lajarrige et de la plage, ce bien bénéficie d'un emplacement privilégié.

Un bien rare, aux multiples possibilités, parfaitement adapté à une résidence principale comme secondaire. À visiter rapidement.

Agence Guy Hoquet La Baule
labaule@guyhoquet.com
06.98.80.85.14 / 09.84.13.22.10

109 m²

5 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	3
Nombre étages	3
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.7 km
Nb Lots Copropriété	171
Charges annuelles (ALUR)	1600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	30 m ²
Jardin	Non
Année construction	1977
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Mixte

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Mixte
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-09-18 14:06:57
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	120 kWh/m2 par an
Conso Energ	167.7 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1810€ et 2460€

Photos du bien



