



Maison Guerande - proche Escoublac 5 pièces 158m² au sol

GUERANDE 44350

525 000 € *

* 525 000 € honoraires inclus

500 000 € Hors Honoraires

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

Guy HOQUET SAINT-NAZAIRE

1 place du commerce
44600 SAINT NAZAIRE

0251100625

Maison Guerande - proche Escoublac 5 pièces 158m² au sol

Située dans un environnement paisible et verdoyant, dans le secteur de Kerquessaud, à seulement 3 km des plages de La Baule et placée entre le bourg d'Escoublac et Guérande, cette agréable maison familiale des années 80 vous séduira par son style architectural affirmé, son atmosphère chaleureuse et son beau potentiel d'évolution.

En très bon état et développant environ 110 m² habitables (158m² au sol), elle offre de beaux volumes et un agencement fonctionnel.

Au rez de chaussée : une entrée dessert la cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, des WC séparés et le salon-séjour traversant Est-Ouest de plus de 40m², chaleureux grâce à son poêle, bénéficiant d'une belle luminosité tout au long de la journée.

Vous apprécierez également la vaste véranda d'été à hauteur cathédrale d'environ 20m², véritable pièce de vie supplémentaire ouverte sur le jardin et idéale pour profiter des beaux jours en toute convivialité.

A l'étage, un large palier mezzanine dessert trois chambres, dont une suite parentale créée en 2008 avec salle d'eau privative, placard et un agréable balcon à la vue dégagée sur la verdure environnante.

Une quatrième chambre peut facilement être aménagée au rez-de-chaussée en transformant le salon actuel selon vos besoins.

À l'extérieur, le terrain arboré, soigneusement entretenu, crée un cadre apaisant. Une dépendance avec préau et un garage attenant viennent compléter l'ensemble.

A découvrir dans votre agence Guy Hoquet Saint-Nazaire !

110 m²

5 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

2 sde

3 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	41 m2
Jardin	Oui
Année construction	1983
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-UEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-12-12 01:10:43
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	187.4 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	114 kWh/m2 par an
Surface terrain	641 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1730€ et 2360€

Photos du bien





