



Demeure familiale

BATZ SUR MER 44740

748 800 € *

* 748 800 € honoraires inclus

726 991 € Hors Honoraires

Honoraires : 3% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LE
POULIGUEN**

22 Bis Rue du général leclerc
44510 LE POULIGUEN

0240151380

Demeure familiale

L'agence Guy Hoquet vous invite à découvrir une véritable perle rare... Une demeure familiale contemporaine, non mitoyenne, entièrement rénovée avec des matériaux de standing, offrant des volumes généreux et inondée de lumière.

Située dans un cadre exceptionnel, aux portes des marais salants et à proximité des commodités de Batz sur Mer, cette maison est un véritable cocon, niché au coeur d'un site naturel protégé.

Sur un terrain paysagé de plus de 1 600 m², vous serez émerveillé dès l'entrée par une vaste pièce de vie qui s'ouvre sur le jardin, sous un magnifique toit cathédrale et de nombreuses baies vitrées qui laissent entrer la lumière à flot. Un poêle à bois chaleureux ajoute une touche conviviale à cet espace.

Ce niveau dévoile également une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur l'extérieur, une chambre parentale avec salle de bains privative, un WC séparé et une buanderie dotée d'une cave à vin avec un accès direct sur le devant de la maison.

À l'étage, deux belles chambres, dont une avec un balcon donnant sur les jardins environnants, ainsi qu'une vaste mezzanine bureau, vous offrent un espace idéal pour le travail ou la détente, agrémenté d'une vue imprenable sur les marais.

Ce bien d'exception dispose également d'une cave avec un sauna infrarouge, parfait pour se ressourcer.

Les commodités, telles qu'un garage, deux abris de jardin et des places de parking extérieures, apportent un confort inégalé à cette propriété unique sur le marché.

Si vous recherchez le calme absolu, le dépaysement et le privilège de vivre en pleine nature tout en étant à proximité de toutes les commodités, sans aucun travaux à prévoir, cette maison est faite pour vous.

167.93 m²

4 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Surface séjour	50.4 m2
Jardin	Oui
Année construction	1980
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	Excellent

Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	188.4 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	184 kWh/m2 par an
Surface terrain	1643 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2410€ et 3280€

Photos du bien





