



Maison à vendre de 6 pièces de 165 m²

Basse-Goulaine 44115

387 000 € *

* 387 000 € honoraires inclus

370 689 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET VERTOU

344 route de Clisson

44120 VERTOU

02 49 62 14 96

Maison à vendre de 6 pièces de 165 m²

Maison 4 ch. + Salle de jeux + Atelier | 5 min Centre-ville de Basse Goulaine | Potentiel 2 T3

EXCLUSIVITÉ / RARE SUR LE SECTEUR

Découvrez cette grande maison familiale aux volumes généreux et à la modularité exceptionnelle, idéalement située à 5 minutes à pied du centre-ville de Basse Goulaine et avec l'arrêt du bus C9 directement dans la rue.

Un cadre de vie pratique où tout se fait à pied !

EN VERSION MAISON FAMILIALE

Pensée pour offrir tout le confort à une famille :

- 4 belles chambres.
- 1 salle de jeux ou une cinquième chambre.
- 1 lingerie / buanderie très fonctionnelle, pouvant être transformée en cuisine d'été pour profiter pleinement des beaux jours.

POTENTIEL DE DIVISION : 2 LOGEMENTS INDÉPENDANTS

Grâce à sa configuration unique, ce bien offre la possibilité rare d'être divisé en deux T3 entièrement indépendants, bénéficiant chacun de leur propre véranda. Idéal pour un projet d'investissement locatif, pour accueillir un proche en toute autonomie ou pour exercer une profession libérale à domicile.

LES + DU BIEN :

- Hyper-centre à 5 min à pied (écoles, commerces).
- Transports immédiats (Ligne C9 au pied de la maison).
- Très belle modularité (vie de famille ou investissement).
- Vérandas privatives.

À visiter sans tarder

165 m²

6 pièce(s)

4
chambres

0 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	179 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	166 kWh/m2 par an
Cuisine	Aménagée
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz de ville
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1964
Salle(s) de bains	0
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Surface terrain	797 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2670€ et 3670€ au 01/01/2025

Photos du bien



