



## Maison 4 pièces en partie rénovée et avec un très gros potentiel à vendre à PLUMERGAT

PLUMERGAT 56400

**367 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRAND  
CHAMP**

58 Rue du Général De Gaulle  
56390 Grand-Champ

**0974360992**

## Maison 4 pièces en partie rénovée et avec un très gros potentiel à vendre à PLUMERGAT

Plongez au coeur de la nature et laissez-vous séduire par cette superbe longère en pierre, véritable havre de paix à quelques pas de la mer et du golfe du Morbihan ! Avec une partie habitable et rénovée cette maison de 111m<sup>2</sup> comprend actuellement 3 chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains et une buanderie. Mais ce n'est pas tout ! Une grande pièce de près de 60m<sup>2</sup> au sol vous attend, prête à être aménagée selon vos envies, avec une dalle béton en place, une charpente ainsi qu'une couverture en excellent état.

La parcelle de plus de 9000m<sup>2</sup>, nichée dans une impasse, est un véritable écrin de verdure où se mêlent arbres fruitiers et paysages enchanteurs. Vous trouverez également plusieurs dépendances, dont un bâtiment en pierre, un grand garage pouvant accueillir plusieurs véhicules et un hangar, offrant de multiples possibilités d'aménagement.

À seulement 20 minutes de Vannes et 15 minutes d'Auray, cette propriété est idéalement située pour les amoureux de la nature en quête de tranquillité et de sérénité. Laissez-vous charmer par ce lieu d'exception où il fait bon vivre au rythme des saisons et des doux murmures de la campagne bretonne.

On trouve des établissements scolaires de tous niveaux à moins de 10 minutes en voiture, tout comme deux crèches à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a la gare Sainte-Anne à moins de 10 minutes en voiture. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur des tennis, un bassin de natation et des

bibliothèques à quelques minutes. On trouve aussi des restaurants, des boulangeries, des commerces, quatre supermarchés, deux poissonneries et quatre épiceries.

Si vous souhaitez acheter, il convient d'avoir à l'esprit l'énergie et la consommation du bien. Cette maison est classée D pour ce qui est de la classe énergétique (218 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et B en ce qui concerne la classe climat (de l'ordre de 6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 940 € et 1 310 € en 2021.

Son prix de vente est de 367 500 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Le mandat de cette maison est exclusif.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Contactez notre agence immobilière Guy Hoquet GRAND CHAMP pour obtenir de plus amples renseignements sur cette maison en vente à PLUMERGAT.

111 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Année construction	1945
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse à refaire
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Sans

Mode Chauffage	Bois
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Garage Fermé
Date ERP	2024-05-30 23:27:01
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	218 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 940€ et 1310€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien







