



## Maison Guerande - proche Escoublac 5 pièces 158m<sup>2</sup> 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 158m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> habitables (158m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>, 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 20m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

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 00:11:45           |
| 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





