



## Magnifique longère à Vigneux de Bretagne!

VIGNEUX DE BRETAGNE 44360

**599 000 € \***

\* 599 000 € honoraires inclus

582 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 2.92% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET VIGNEUX  
DE BRETAGNE

46 rue du Petit Prince

44360 Vigneux-de-Bretagne

0228960908

## Magnifique longère à Vigneux de Bretagne!

Un petit coin de paradis dans un écrin de verdure à Vigneux de Bretagne à proximité du Golf de Nantes !

Calme et sans aucun vis-à-vis !

Pour les amoureux de la pierre, de l'authenticité et de la nature, cette demeure de 205m<sup>2</sup> habitable et son terrain de 2200m<sup>2</sup> sauront vous enchanter.

Ouvert sur la nature, le terrain arboré propose un accès direct à un chemin menant à la vallée du Cens.

Les photos parlent d'elles même ! Un charme fou !

De nombreux aménagements de confort, tout en conservant le cachet et l'Histoire de cette bâtisse de caractère ont été effectués.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un beau salon séjour lumineux de 65m<sup>2</sup> traversant à belle hauteur sous plafond avec sa charmante cheminée d'époque avec insert.

La cuisine est indépendante, aménagée et équipée et s'ouvre sur le jardin.

Cette longère est dotée d'une grande suite parentale ouverte sur la terrasse et un jardin extérieur verdoyant, avec sa salle d'eau et un wc séparé.

Un bel escalier en bois vous conduira à l'étage.

L'étage est doté d'une vaste mezzanine pouvant faire office de bureau, bibliothèque, petit salon, ou un

coin jeux pour les enfants.

Le palier distribue 4 chambres dont deux chambres s'ouvrent sur une magnifique terrasse qui surplombe le jardin. Une salle de bain et une salle d'eau ainsi que deux wc complètent ce niveau.

Vous profiterez d'un vaste et charmant jardin piscinable, engazonné, arboré avec vue inexorable sur la campagne.

La grande terrasse vous permettra de passer et de profiter des belles journées et soirées d'été entre amis ou famille.

L'extérieur ne s'arrête pas là puisque vous bénéficierez aussi d'une grande dépendance en pierre, d'un garage et de nombreuses places de stationnement extérieur.

Au niveau énergie, le bien offre un très bon DPE grâce à son chauffage par géothermie et les matériaux de qualité utilisés pour la rénovation de cette bâtisse.

L'assainissement y est conforme.

Alors n'attendez plus, venez profiter de cet endroit magique !

Une visite s'impose !

205 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	65 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage

Assainissement	Fosse toutes eaux
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Géothermie
Eau chaude	Géothermie
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2023-08-29 13:12:47
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	172 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

Photos du bien





