



VENTE : maison F5 (133 m²) à Locmaria Grand champ

LOCMARIA GRAND CHAMP 56390

440 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRAND
CHAMP**

58 Rue du Général De Gaulle
56390 Grand-Champ

0974360992

VENTE : maison F5 (133 m²) à Locmaria Grand champ

Découvrez cette splendide maison contemporaine fraîchement construite, d'une superficie de 133 mètres carrés environ, nichée au coeur d'un terrain clos délimité par un muret et des claustras ainsi que des grillages rigides.

Idéalement positionnée dans un lotissement récemment aménagé et exempt de copropriété, cette résidence orientée plein sud offre une accessibilité remarquable au coeur du bourg, à seulement 2 minutes à pied. Les commodités du quotidien telles que la boulangerie, le coiffeur, le kinésithérapeute et le marché sont à portée de main.

Le rez-de-chaussée vous invite à un espace élégant comprenant une entrée avec toilettes et lavabo, un escalier en métal qui confère une touche contemporaine, ainsi qu'une cuisine entièrement équipée avec des appareils électroménagers de marque Bosch, dont un four, un lave-vaisselle, une hotte et une plaque à induction. Cette cuisine s'ouvre gracieusement sur un séjour baigné de lumière grâce à une baie vitrée coulissantes à trois vantaux, inondant ainsi l'espace de vie principal de luminosité et offrant un accès harmonieux à une terrasse en bois. Vous découvrirez également un coin salon avec accès direct à la terrasse, un cellier fonctionnel et une suite parentale comprenant un dressing traversant et une salle d'eau attenante avec double vasque et douche à l'italienne.

À l'étage, trois chambres spacieuses vous attendent, accompagnées d'une salle de bains équipée, où vous trouverez un meuble vasque avec miroir ainsi qu'une baignoire agrémentée d'une douche murale.

La maison se distingue par un double garage isolé, tandis que le système de chauffage associe une pompe à chaleur et un chauffage par poêle à granulés, répondant ainsi aux normes environnementales les plus actuelles.

Nichée dans un environnement paisible, cette résidence vous offre une proximité inégalée avec le centre-ville, accessible en seulement 2 minutes des commodités, présentant ainsi un équilibre parfait entre sérénité et praticité.

La performance énergétique est notée en B, avec une consommation d'environ 76kWh/m²/an et des émissions de CO₂ d'environ 2Kg/m²/an.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. La

133 m ²	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.2 km
Distance Train	14.7 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	41 m ²
Jardin	Oui
Année construction	2022
Neuf - Ancien	Neuf

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	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non

Gardien

Non

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

76 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 620€ et 910€ au 01/01/2021

Photos du bien





