



## VENTE : longère de 5 pièces (98 m<sup>2</sup>) à SULNIAC

SULNIAC 56250

**404 250 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LE HEZO**

35 Zone de Lann Vrihan  
56450 Le Hézo

**02 97 62 43 33**

## VENTE : longère de 5 pièces (98 m<sup>2</sup>) à SULNIAC

LONGÈRE 5 PIÈCES AU CALME

En vente à 14 km de l'océan Atlantique et à deux pas de Vannes, votre agence Guy Hoquet LE HEZO est heureuse de vous proposer cette longère de 5 pièces au calme de 97,95 m<sup>2</sup> à SULNIAC (56250).

On trouve au rez-de-chaussée une entrée, un vaste salon/séjour de 38 m<sup>2</sup> avec son poêle à bois, et une cuisine ouverte, aménagée et équipée, un wc indépendant et un cellier.

À l'étage, il y a une suite parentale de 17 m<sup>2</sup> avec son dressing et salle d'eau privative, deux chambres, une mezzanine, une salle d'eau avec un wc.

Parfait pour profiter des journées ensoleillées ou prendre un peu l'air, la maison dispose de deux terrasses et d'un jardin. Il y a également une dépendance de 18 m<sup>2</sup> de surface sur le terrain de 7 936 m<sup>2</sup>.

Les plus : Un second logement d'environ 80m<sup>2</sup> à finir de rénover (toiture, charpente & menuiseries en très bon état).

Dans un quartier calme, la maison est proche de toutes commodités : ce bien est situé à 3.4 minutes des commerces et à cinq minutes des écoles. Il y a l'École Primaire Privée Saint Jean-Baptiste, l'École Primaire Privée Sainte Thérèse et l'École Primaire Publique Jules Verne dans la commune. Niveau transports en commun, on trouve la gare Questembert à moins de 10 minutes en voiture. Les nationales N165 et N166 sont accessibles à moins de 7 km. Il y a une bibliothèque et un tennis à quelques minutes de la maison.

Si vous avez le projet d'acheter, il est conseillé d'avoir en tête l'énergie et la consommation du bien. La classe énergétique de cette longère est notée C (137 kWh/m<sup>2</sup>/an) et la classe climatique, A (chiffre annuel : 4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 650 € et 920 €.

Son prix de vente est de 404 250 €. Le prix net est de 385 000 €.

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).

Votre agence immobilière Guy Hoquet LE HEZO vous invite à découvrir toutes les originalités de cette longère à vendre en prenant RDV avec l'un de nos conseillers immobilier.

97.95 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	3.4 km
Distance Train	11 km
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	20 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-02-05 20:27:05
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



