



## À VENDRE BELLE MAISON familiale - BOUGUENAIS

BOUGUENAIS 44340

**579 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET NANTES  
SAINT-DONATIEN**

68 rue de l'Ouchette  
44000 NANTES

**02 55 59 91 60**

## À VENDRE BELLE MAISON familiale - BOUGUENAIS

MAISON - 5 CHAMBRES - VIE DE PLAIN PIED - GRAND JARDIN

Venez découvrir cette belle maison récente située en impasse, offrant un cadre de vie calme et intime, sans vis-à-vis, à proximité des commerces et des transports.

Un véritable écrin de verdure grâce à son grand jardin paysager de plus de 500m<sup>2</sup>.

Un agencement idéalement pensé, au rez-de-chaussée vous retrouverez :

- Une spacieuse pièce de vie baignée de lumière naturelle avec un plafond cathédrale, créant une atmosphère aérée et chaleureuse, avec dans sa continuité la cuisine dinatoire aménagée et équipée. L'accès à la terrasse avec baie à galandage par la salle à manger, vous permettra de profiter pleinement des moments conviviaux en famille/amis.
- Deux belles chambres dont une suite parentale de plus de 20m<sup>2</sup> avec salle d'eau et grand dressing.
- Et enfin des placards de rangements, une grande buanderie ainsi que des WC séparés.

A l'étage, vous avez trois belles chambres avec placards, une salle de bains et douche et WC séparés.

Pour parfaire le tout :

- un espace indépendant de 26m<sup>2</sup> (2pièces +WC) vous permettant d'exprimer vos besoins et vos envies, que ce soit pour un bureau à domicile, une salle de jeux ou un studio.
- un grand garage double pour le stockage ainsi qu'une possibilité de stationner sur la parcelle aisément.
- Une piscine hors sol pour profiter de beaux moments ensoleillés.

Chauffage économique grâce au chauffage au sol par géothermie.

NE PAS RATER ce bien rare aux portes de NANTES, alliant espace, confort et sérénité. -

Le prix de vente de cette maison est de 579 000€( à la charge du vendeur).  
Votre agence vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos conseillers immobilier.  
Mélina CHAUVEL - agent commercial (EI) immatriculé au RSAC numéro 947 790 416  
Référence : MC1208

180 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

1 sde

6 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Exposition          | Sud                      |
| Lotissement         | Non                      |
| Distance Train      | 6 km                     |
| Accès Bus           | 1 min                    |
| Accès tramway       | 2 min                    |
| Accès Gare          | 15 min                   |
| Bien en copropriété | Non                      |
| Surface séjour      | 40 m2                    |
| Jardin              | Oui                      |
| Année construction  | 2007                     |
| Neuf - Ancien       | Récent                   |
| Vis-à-vis           | Non                      |
| Fenêtres            | Aluminium Double Vitrage |
| Assainissement      | Tout à l'égout           |

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Salle(s) de bains      | 1                                 |
| Salle(s) d'eau         | 1                                 |
| WC                     | 3                                 |
| Cuisine                | Indépendante, aménagée et équipée |
| Exposition Séjour      | Sud                               |
| Type Chauffage         | Individuel                        |
| Mécanisme Chauffage    | Au Sol                            |
| Mode Chauffage         | Géothermie                        |
| Eau chaude             | Géothermie                        |
| Etat intérieur         | Bon                               |
| Cheminée               | Poêle à bois                      |
| Nombre de terrasse     | 1                                 |
| Type de Stationnement  | Extérieur,GarageFerme             |
| Nombre places parking  | 6                                 |
| Nombre garages/Box     | 1                                 |
| Piscine                | Oui                               |
| Date ERP               | 2025-02-20 14:12:45               |
| Diagnostic Energétique | Oui                               |
| Conso Energ            | 146 kWh/m2 par an                 |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1650€ et 2310€ au 01/01/2021

## Photos du bien





