### Votre fiche bien Achat à LA BAULE ESCOUBLAC 44500



### Chaumière de charme La Baule Escoublac

LA BAULE ESCOUBLAC 44500

884 000 € \*

\* 884 000 € honoraires inclus 850 000 € Hors Honoraires Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

#### Guy HOQUET LA BAULE ESCOUBLAC

Place des Palmiers 44500 La Baule-Escoublac 09 84 13 22 10

#### Chaumière de charme La Baule Escoublac

Dans un environnement calme et préservé , découvrez cette superbe chaumière principale d'environ 140m² , alliant charme authentique, confort, et cadre de vie exceptionnel.

Au rez -de -chaussée, vous serez immédiatement séduit par une vaste pièce de vie de 60m², ouverte sur une magnifique terrasse exposée plein sud .La cuisine indépendante est entièrement aménagée et équipée pour un confort optimal.

Une suite parentale complète ce niveau avec dressing, salle d'eau et wc séparé.

A l'étage, deux chambres avec rangements , une salle de bain et des wc indépendants sont distribués par un couloir .

La chaumière dispose également d'un local technique et d'une cave apportant praticité et fonctionnalité

En complément, une seconde chaumière indépendante de plain- pied d'environ 40m², permet d'accueillir famille, amis ou d'exercer une activité libérale. Elle comprend deux chambres, une salle d'eau et wc ouvrant sur une piscine couverte et chauffée par géothermie.

Les extérieurs sont particulièrement soignés et exceptionnels.

La propriété bénéficie d'un terrain de 22192m² verdoyant et arboré dotée d'une piscine couverte, un terrain de tennis , deux terrains de pétanque , verger , un étang artificiel avec cascade ainsi qu'une grande terrasse équipée d'un four à pizza .

Cette chaumière nichée dans la campagne Bauloise est un lieu de vie parfait pour les amoureux de la nature tout en restant à proximité des commodités .

Prix "Arbre de l'année 2024" décerné par la commune de la Baule Pour plus d informations contacter Agence Guy Hoquet La Baule 09 84 13 22 10 labaule@guyhoquet.com

175.4 m<sup>2</sup> 7 pièce(s) 5 chambres 1 sdb 2 sde 4 parking(s)

### Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	1970
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	1
Nombre places parking	4
Piscine	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	364 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Logement à consommation énergétique excessive

# Photos du bien













