



## 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 140m<sup>2</sup> , alliant charme authentique, confort, et cadre de vie exceptionnel.

Au rez -de -chaussée , vous serez immédiatement séduit par une vaste pièce de vie de 60m<sup>2</sup>,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 40m<sup>2</sup> ,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 22192m<sup>2</sup> 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
Cuisine	Indépendante Equipée

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/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	22192 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien



