



## Magnifique Maison

413 500 €

184 m<sup>2</sup>

9 pièces

La Garnache



Référence 152 Soyez les bienvenus à La GARNACHE, sympathique petite commune dynamique, en couronne de CHALLANS, avec son marché de produits locaux le jeudi matin, ses écoles maternelles et primaires, ses nombreux commerces de proximités, et ses loisirs, et à 28 km des plages....

**DU BONHEUR POUR TOUT LE MONDE !!!**

A seulement 45 mn de Nantes et de la Roche sur Yon.

Mon coup de COEUR !!! au calme "l'esprit campagne proche de la ville"

Je vous invite en EXCLUSIVITE à découvrir cette jolie demeure de caractère !!!

Entrez, et laissez vous charmer !!!

Cette agréable maison de 185 m<sup>2</sup> habitable, est propice à de beaux moments de "convivialité" en famille, ou pour faire de jolies chambres d'hôtes.

Cette propriété de standing, vous offre de beaux volumes, baignée de lumière grâce à son exposition sud ouest. Le terrain clos de 1501 m<sup>2</sup> est agrémenté d'une jolie terrasse de 50 m<sup>2</sup> à l'abri des regards.

Dès l'entrée dans le hall, la SOBRIETE s'impose !!!

La pièce de vie de 58 m<sup>2</sup> donne le ton, avec ses grandes baies vitrées axées sur le jardin, le confort du dedans/dehors .

La PLENITUDE est là !!

La cuisine américaine " nous éblouie" avec son îlot de travail de 3m80, et son cellier attenant, décoré avec goût par ses propriétaires.

"La convivialité est de maître!"

Les deux espaces de la maison sont idéalement répartis:

Côté nuit, en toute tranquillité, Elle vous propose 6 belles chambres de 10 m<sup>2</sup> chacune, une SDB, et une salle d'eau avec son wc indépendant.

Un très grand dressing de 10.50m<sup>2</sup> permet de ne pas encombrer les chambres de rangements.

UNIQUE et très rare, le lieu offre la possibilité de concevoir des chambres d'hôtes.

Surface	184.00 m <sup>2</sup>
Séjour	58 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	15 a 01 ca
Pièces	9
Chambres	7
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	2 Indépendant
Epoque, année	2014 Récent
État général	En excellent état
Vue	Jardin, terrasse
Exposition	Sud-Ouest
Chauffage	Pompe à chaleur Individuel
Ouvertures	Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Individuel, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ameublement	Non meublé
Stationnement ext.	4
Taxe foncière	1 300 €/an
Charges	/mois

Avec un accès pratique, vous entrez aisément vos voitures, votre van, ou camping car..

"Un BIJOU", nous vous attendons futur Garnachoix...

à très bientôt.

Mandat N° 152. Honoraires à la charge du vendeur. Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- très grande pièce de vie
- maison récente
- grande terrasse
- Basse consommation

---

	Niveau 0 :
	- WC 2 Pièce de nuit : 1.41 m <sup>2</sup>
	- wc 1pièce de vie : 1.80 m <sup>2</sup>
	- Entrée : 4.42 m <sup>2</sup>
	- Salle d'eau : 6.11 m <sup>2</sup>
	- Salle de Bain : 6.80 m <sup>2</sup>
	- Célier/buanderie : 7.80 m <sup>2</sup>
	- Chambre 1 : 10.00 m <sup>2</sup>
	- Chambre 6 : 10.00 m <sup>2</sup>
Description des	- Chambre 4 : 10.04 m <sup>2</sup>
pièces	- Chambre 2 : 10.13 m <sup>2</sup>
	- Chambre 5 : 10.13 m <sup>2</sup>
	- Dressing : 10.54 m <sup>2</sup>
	- Chambre 3 : 10.84 m <sup>2</sup>
	- Chambre 7 ou Salle de jeux
	côté pièce de vie : 12.80 m <sup>2</sup>
	- Dégagement : 13.03 m <sup>2</sup>
	- Salon/Séjour/cuisine
	américaine : 58.14 m <sup>2</sup>



**Vends'Home Immobilier**  
2 Rue Gilbert  
51100 Reims  
01 48 72 24 02

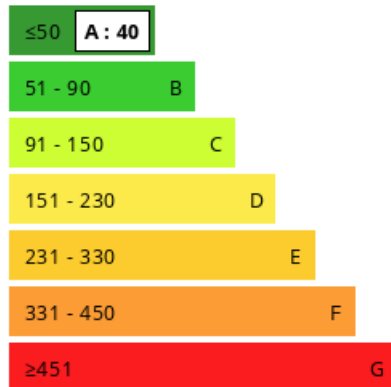


**Cindy BASTARD**  
c.bastard@vendshome.fr  
Agent commercial  
RSAC 539 910 810  
RCP MA035A20ANPM/O1  
06 48 17 98 81



### Consommations énergétiques

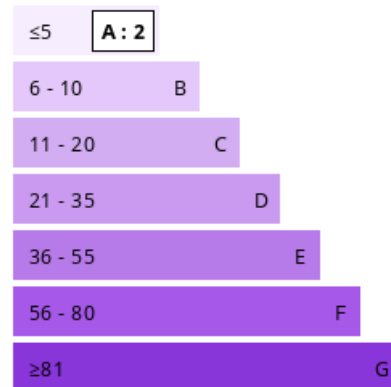
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m<sup>2</sup>.an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)