



## SAINT AVE : maison de 6 pièces (96 m<sup>2</sup>) à vendre

SAINT AVE 56890

**323 000 € \***

\* 323 000 € honoraires inclus

310 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.19% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ELVEN**

3 Place Le Franc  
56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## SAINT AVE : maison de 6 pièces (96 m<sup>2</sup>) à vendre

MAISON 6 PIÈCES en campagne

Nouveauté chez GUY HOQUET- ELVEN

Venez découvrir cette superbe maison située à SAINT-AVE, en campagne!

Sa localisation : A seulement 8kms de VANNES, Sur la commune de ST AVE, venez découvrir cette

charmante maison des années 70, elle détient un joli terrain de 781m<sup>2</sup> entièrement clôturé et arboré!

Maison construite en 1976, elle a subi de belles transformations depuis. (façades, électricité, ouvertures et équipements)

Exposée sud, elle compte une surface de 96m<sup>2</sup> habitable, soit + de 106 m<sup>2</sup> avec sa véranda lumineuse.

En RDC, retrouvez le salon séjour et cuisine E/A de + de 45m<sup>2</sup>, sa véranda de 10m<sup>2</sup>, une chambre avec sa propre salle d'eau et wc séparés.

A l'étage 3 chambres, une salle de bain et wc.

(De la peinture pour un petit rafraîchissement a été réalisé.)

Son grand +, Le double garage de presque 50m<sup>2</sup> attenant à la maison, qui détient un étage de + de 13m<sup>2</sup> entièrement aménageable. (possibilité d'ouvrir et ajout d'une chambre ou pièce supplémentaire) Une cave avec escaliers est existante en sous sol.

La maison se trouve dans un quartier calme, sans vis à vis, et peu de passages, Des écoles de tous niveaux (de la maternelle au lycée) sont implantées à moins de 7 minutes en voiture, tout comme 14 crèches à moins de 15 minutes à pied. Côté transports, il y a la gare Vannes à moins de 7 minutes en

voiture. Les nationales N166 et N165 sont accessibles à moins de 5 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur deux cinémas tout comme sur des bibliothèques, deux théâtres, des tennis, deux bowlings, trois bassins de natation et un conservatoire dans les environs. On trouve aussi des restaurants, des boulangeries, des commerces, des supermarchés, des bureaux de poste et des boucheries-charcuteries. 4 marchés animent le quartier.

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).

Si vous souhaitez profiter du calme et de la campagne en étant proche de la ville, n'hésitez plus, contactez notre agence et programmez vite votre visite!

96 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
-------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1976
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel + électrique
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-08-28 20:10:09
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	188 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1368€ et 1852€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



