



## Maison bourg Elven de 78 m<sup>2</sup> de surface habitable, terrain clos de 451 m<sup>2</sup>, avec un grand potentiel

ELVEN 56250

**198 800 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ELVEN**

3 Place Le Franc  
56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## Maison bourg Elven de 78 m<sup>2</sup> de surface habitable, terrain clos de 451 m<sup>2</sup>, avec un grand potentiel

À 15 minutes de Vannes, votre agence Guy Hoquet d'Elven vous propose cette maison avec un emplacement privilégié, à deux pas des commodités.

Située dans le bourg d'Elven, cette maison de ville offre un cadre de vie idéal, alliant confort, praticité et potentiel d'évolution. D'une surface habitable de 78,73 m<sup>2</sup>, elle repose sur un terrain entièrement clos de 451 m<sup>2</sup>, entretenu et facile à vivre.

Vous apprécierez son emplacement exceptionnel, à seulement quelques pas d'Intermarché, des écoles, des commerces et des services essentiels (médecin, pharmacie, boulangerie...). L'accès à la voie express est rapide et très facile, vous permettant de rejoindre Vannes en moins de 15 minutes.

Se distinguant par sa propreté et son entretien régulier, cette maison est composée :

- Au rez-de-chaussée :

- \* D'une belle pièce de vie de plus de 40 m<sup>2</sup> avec salon, salle à manger et d'un coin cuisine
- \* D'une salle d'eau
- \* D'un WC
- \* D'un local technique
- \* D'une cave

\* D'un garage avec une porte motorisée

- À l'étage :

\* Un dégagement qui dessert sur deux belles chambres spacieuses et lumineuses

\* Un grenier à aménager de plus de 25 m<sup>2</sup>

Cette maison dispose de volumes fonctionnels et lumineux, offrant une belle base pour un projet familial ou un investissement locatif.

Le grenier, d'une surface de plus de 25 m<sup>2</sup> aménageables, constitue un atout majeur : il offre la possibilité de créer une chambre supplémentaire, un bureau ou une belle pièce de vie selon vos envies.

\* Pour plus d'infos, appelez dès aujourd'hui votre agence Guy Hoquet Elven au 02 97 53 03 03 \*

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).

78.73 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde
----------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Surface séjour	41.7 m2
Jardin	Oui
Année construction	1928
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-09-29 06:45:52
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	423 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2370€ et 3260€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien





