



## Maison neuve Hors lotissement - Vue imprenable sur la forêt - Proche Vannes

MONTERBLANC 56250

**419 500 € \***

\* 419 500 € honoraires inclus

400 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.88€ TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET ELVEN

3 Place Le Franc

56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## Maison neuve Hors lotissement - Vue imprenable sur la forêt - Proche Vannes

Votre agence Guy Hoquet Elven vous propose :

À quelques minutes de Saint-Avé et de Vannes, proche du bourg, cette maison neuve, jamais habitée, est implantée sur un terrain de 509 m<sup>2</sup>. Nichée hors lotissement, elle profite d'un environnement calme et préservé, sans aucun vis-à-vis, avec une vue dégagée sur la forêt. Un lieu idéal pour celles et ceux qui souhaitent allier tranquillité et proximité des services.

Conçue avec soin et réalisée avec des matériaux de qualité, la maison offre des volumes lumineux et bien pensés. Dès l'entrée, un espace accueillant avec rangement mène à un dégagement ouvrant sur une vaste pièce de vie baignée de lumière, grâce à de larges baies donnant sur le jardin. La cuisine, ouverte et entièrement équipée, s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Une suite parentale avec salle d'eau privative complète le rez-de-chaussée, auquel s'ajoutent un WC indépendant, un cellier fonctionnel et un garage attenant.

À l'étage, un palier distribue trois chambres confortables, chacune pourvue d'un espace de rangement. Vous y trouverez également une grande salle de bains ainsi que des toilettes séparées. L'agencement général a été pensé pour offrir une circulation fluide et un confort de vie optimal.

Maison disponible immédiatement, sans aucun travaux à prévoir : tout a été soigneusement entretenu,

vous n'avez plus qu'à poser vos valises et profiter pleinement des lieux dès votre arrivée.

\* 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).

125 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Exposition         | Sud                      |
| Lotissement        | Non                      |
| Distance Commerces | 1 km                     |
| Accès Bus          | 3 min                    |
| Jardin             | Oui                      |
| Année construction | 2025                     |
| Neuf - Ancien      | Neuf                     |
| Vis-à-vis          | Non                      |
| Fenêtres           | Aluminium Double Vitrage |
| Assainissement     | Tout à l'égout           |
| Salle(s) de bains  | 1                        |
| Salle(s) d'eau     | 1                        |
| WC                 | 2                        |
| Cuisine            | Ouverte Aménagée Equipée |
| Exposition Séjour  | Sud                      |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Type Chauffage                     | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage                | Au Sol              |
| Mode Chauffage                     | Pompe à chaleur     |
| Eau chaude                         | Thermodynamique     |
| Etat intérieur                     | Très bon            |
| Nombre de terrasse                 | 1                   |
| Type de Stationnement              | Exterieur_Couvert   |
| Nombre garages/Box                 | 1                   |
| Date ERP                           | 2025-11-21 21:21:20 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Valeur consommation énergie finale | 24 kWh/m2 par an    |
| Conso Energ                        | 56 kWh/m2 par an    |
| Surface terrain                    | 509 m2              |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 600€ et 860€ au 01/01/2021

Photos du bien

