



Holimmo

## Vaste et lumineuse maison familiale avec piscine

619 370 €

↳ 202 m<sup>2</sup>

🏠 7 pièces

📍 Saint-Nolff



Lumineux double séjour Vannes Saint-Nolff

Coup de cœur

Surface	202.00 m <sup>2</sup>
Séjour	41 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	12 a 92 ca
Pièces	7
Chambres	5
Niveaux	3
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	3 Indépendant
Epoque, année	1978 Récent
État général	En bon état
Vue	Campagne
Exposition	Sud-Ouest
Chauffage	Fioul Individuel
Ouvertures	Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	1 Garage
Stationnement ext.	2 devant la maison
Taxe foncière	1 749 €/an

---

Référence 21016 Saint-Nolff, 56250, belle et lumineuse maison 7 pièces, 5 chambres, 202 m2 env. sur parcelle de près de 1300 m2.

Aux portes de Vannes, dans un environnement privilégié tourné vers la campagne, nous vous proposons cette belle maison familiale orientée sud-ouest, dessinée par l'architecte qui l'a longtemps habitée.

Une vaste entrée précédée d'un patio dessert un grand double séjour lumineux avec cheminée, cuisine, arrière cuisine-chaufferie, garage, buanderie et atelier.

De plain-pied, suite parentale, toilettes, vestibule.

A l'étage, un vaste couloir mène aux 3 chambres, dont deux avec mezzanine, une salle de bain, toilettes séparées, puis permet de rejoindre un vaste bureau, avec chambre et toilettes, accessible aussi indépendamment de l'extérieur et facilement transformable en appartement indépendant.

Accès direct à la piscine couverte et chauffée avec nage à contre-courant.

Grand jardin clos, paysagé et arboré tourné vers la campagne, sans vis à vis, abris de jardin

Bien rare à 10 mn du centre de Vannes. A visiter sans tarder. Rafraichissement à prévoir.

Consommation énergétique D 112 kWh/m2.An  
Emission GES D 31 kCO/m2.An  
Estimation des coût entre 1750 et 2450€/ an ( année de ref. 2021)

Je vous propose cette maison au prix de 619 370 € (honoraires à la charge du vendeur). Mandat 21015

Pour visiter ou vous accompagner dans votre projet, vous pouvez contacter Jésabelle ou Virginie au 0671497887 ou par mail [hello@holimmo.fr](mailto:hello@holimmo.fr)

SAS Holimmo, agence immobilière au capital de 5000€

Au 12 Rue Henri Becquerel 56000 Vannes

RCS Vannes 89875061700018

Carte Professionnelle T CPI56052021000000008

CCI de Vannes

Garantie Galian 49 rue de la Boetie 75008 Paris

Mandat N° 21016. Honoraires à la charge du vendeur. Classe énergie D, Classe climat D. Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 1750.00 et 2450.00 €. Nos honoraires :

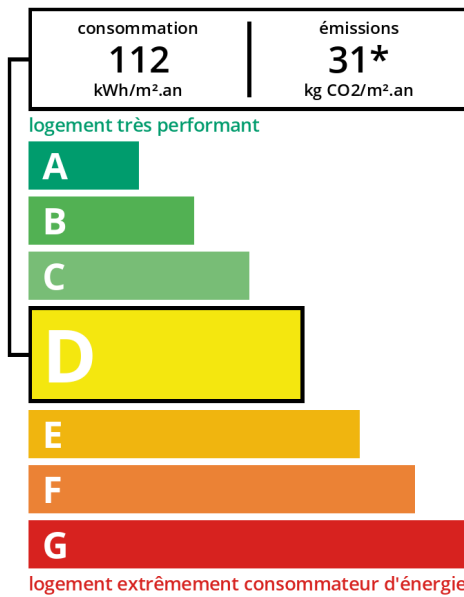
<http://files.netty.immo/file/bucas/honoraires>

Les points forts :

- Piscine chauffée et couverte
- Grand bureau/ studio avec entrée indépendante



**Holimmo**  
12 rue Henri Becquerel  
56000 Vannes  
[www.holimmo.fr](http://www.holimmo.fr)  
[hello@holimmo.fr](mailto:hello@holimmo.fr)  
06 71 49 78 87



**\* Dont émissions de gaz à effet de serre**

