



656 250 €

Maison 230 m<sup>2</sup> avec 60 m<sup>2</sup> de dépendance  
et 1 hectare de terrain

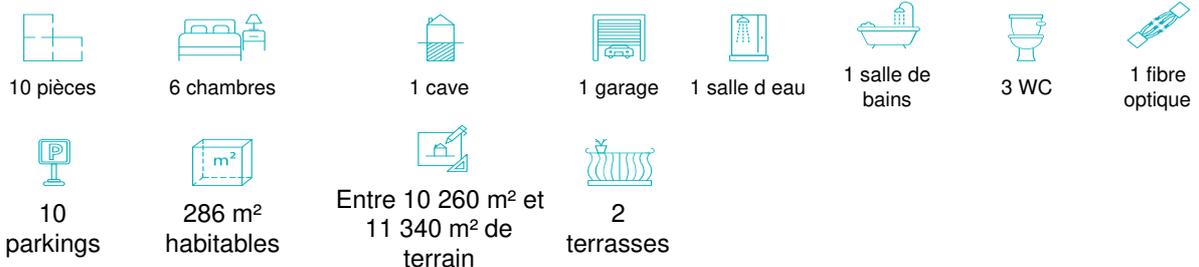
02 97 46 44 44

Nestenn Elven  
8 Rue de La Passion  
56250 Elven

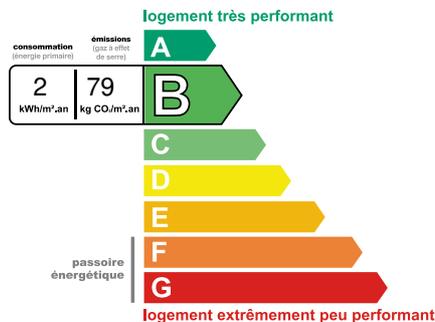
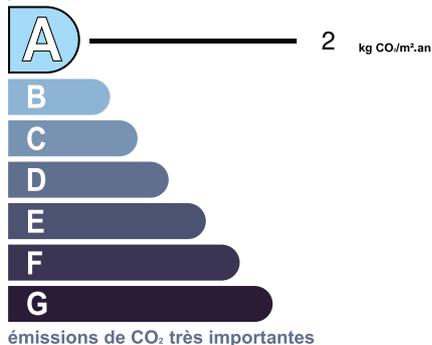
## N° Mandat : 5131 / Réf : X5131E

Située à 15 minutes de Vannes et du Golfe du Morbihan, à pied de toutes les commodités dont dispose la commune. Cette construction atypique de 1987 se compose de deux parties. La première concerne l'habitation, elle dispose d'une entrée donnant sur une pièce de vie baignée de lumière avec un plafond cathédrale et d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup> avec la verrière, une cuisine de plus de 18 m<sup>2</sup> aménagée et équipée, un dégagement desservant une salle d'eau avec double vasque, un wc séparé, une buanderie, un espace ouvert avec rangement et une chambre de plus de 18 m<sup>2</sup> avec rangement sur-mesure. Attenant à l'espace ouvert, vous pourrez profiter d'un bureau, d'un dressing ainsi qu'un ancien cabinet avec accès indépendant d'environ 56 m<sup>2</sup>, idéal pour créer un second logement ou exercer une profession libérale. A l'étage, un couloir dessert 5 chambres, chacune avec rangement ainsi qu'une salle de bains avec baignoire et wc. Un sous-sol partiel composé d'un garage, d'un atelier et d'une cave donnant accès au vide sanitaire vient compléter cette propriété. A l'extérieur, une terrasse d'environ 50 m<sup>2</sup>, d'une loggia de 14 m<sup>2</sup> et d'un cabanon extérieur pour stocker le matériel de jardinage. Le terrain est plat, arboré, sans aucun vis-à-vis et d'une surface de plus d'un hectare, tout cela à pied du bourg. Mode de chauffage par pompe à chaleur ainsi qu'électrique dans deux des chambres de l'étage. Un conduit est en place dans la pièce de vie pour y installer un poêle à bois ou pellet. Ouvertures en aluminium double vitrage. Assainissement individuel. Taxe foncière : 1945 €. Terrain piscinable et extension possible jusqu'à 50 m<sup>2</sup> attenant à l'habitation. VIDEO DISPONIBLE SUR NOTRE SITE.

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)



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 380 € et 1 920 € au 01/01/2021.

\* Prix hors honoraires agence : 625 000 €

\* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

\* Honoraires: 5% TTC



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES