





Maison de caractÃ¨re Ã Vannes

Réf. : AT5678 - Prix : 749 650 € F.A.I.

Dans un cadre idyllique de campagne vannetaise, à quelques minutes seulement des commerces et du Golfe du Morbihan, cette propriété de caractère offre un art de vivre rare, où l'authenticité rencontre la douceur de vivre et où chaque instant semble suspendu.
Entièrement rénovée avec des matériaux de qualité, la maison dévoile dès l'entrée une atmosphère chaleureuse et raffinée. Le salon, sublimé par sa cheminée, ses poutres apparentes et ses murs de pierre, enveloppe immédiatement. On y ressent cette sensation de refuge, d'intimité, de beauté simple mais profonde. Dans son prolongement, la salle à manger s'ouvre par une large baie sur la terrasse et le jardin, créant une respiration, une continuité naturelle entre dedans et dehors. La cuisine indépendante, aménagée et équipée, complète harmonieusement ce niveau, tout comme la buanderie et les toilettes invités.
La suite parentale, située au rez-de-chaussée, offre un véritable cocon, un lieu où l'on se retrouve, où l'on se ressource, baigné de calme et de douceur.
À l'étage, quatre chambres lumineuses, un bureau, une salle d'eau et un wc indépendant permettent d'accueillir famille et invités dans un confort optimal, chacun trouvant son propre espace, sa propre lumière.
Un sous-sol partiel abrite un double garage ainsi qu'une cave à vins, pensée pour les amateurs de belles bouteilles et de moments partagés.

Caractéristiques principales

Surface habitable	192 m²	**Année de rénovation**	1992
Surface du terrain	920 m²	**Exposition**	Est-Ouest
Nombre de pièces	6	**Taxe foncière**	1921 €
Nombre de chambres	5	**Taxe d'habitation**	N.C
Chauffage	Électrique + cheminée	**Assainissement**	Fosse septique
Type de construction	Caractère	**DPE**	C (149)
Etat	Très bon état général	**GES**	A (4)
Année de construction	1819	**Honoraires**	24 650 € (3.40%)

Dépenses énérgétiques annuelles comprises entre 1980 et 2730 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Aurélie TATARD
Consultante Vannes et Golfe du Morbihan
07 62 98 22 96
at@pierresetmer.fr