



Maison de caractère à 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 m ²	Année de rénovation	1992
Surface du terrain	920 m ²	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 énergétiques 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