



Maison avec piscine bord de mer Larmor Baden

Réf. : SB5321 - Prix : 1 340 000 € F.A.I.

Idéalement située dans le Golfe du Morbihan, le joli petit village Breton de LARMOR BADEN propose de belles découvertes avec ses nombreux points de vue sur les nombreuses îles du Golfe. A pied des petites plages du Golfe, PIERRES ET MER vous présente en Exclusivité cette maison familiale située au cœur du bourg, au calme d'une impasse, à pied des commerces et des écoles et offrant de belles prestations et un beau potentiel d'extension, dans un environnement préservé et privilégié. Le rez-de-chaussée propose une entrée principale et une entrée de service avec placards, un wc avec lave-mains, une vaste et lumineuse pièce de vie composée d'un espace salon avec cheminée, une cuisine ouverte aménagée et équipée et une salle à manger avec sa large baie coulissante accédant à la terrasse et au jardin exposés Sud. Un dégagement desservant une chambre et une buanderie. A mi-étage, un palier s'ouvrant sur un bureau en mezzanine et bel espace parental composé d'une vaste chambre, son dressing aménagé et sa salle d'eau privative. Au premier étage, découvrez deux chambres dont une avec mezzanine de couchage et une salle d'eau avec wc. Les combles sont aménagés en un espace de bureau et un grenier de rangement. Côté technique, un grand garage double avec portes motorisées, une cave à vin isolée et un espace atelier. Très beau jardin arboré et paysager d'une superficie de plus de 1300m², sans vis-à-vis, agrémenté d'une piscine chauffée avec nage à contre-courant et bassin jacuzzi, un bassin à poissons, une volière et un abri de jardin. Droits à construire résiduels existant offrant la possibilité d'une seconde construction. Une construction traditionnelle de 1998 sur vide sanitaire, extension du garage double en 2005 (possibilité d'extension en élévation), huisseries

Caractéristiques principales

Surface habitable	170 m ²	Année de rénovation	N.C
Surface du terrain	1306 m ²	Exposition	Sud
Nombre de pièces	9	Taxe foncière	1762 €
Nombre de chambres	4	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	Géothermie	Assainissement	Tout à l'égout
Type de construction	Traditionnelle	DPE	B (73)
Etat	Bon état général	GES	A (2)
Année de construction	1998	Honoraires	60 000 € (4.69%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 806 et 1090 € (Année de référence : 2021)



Sabine RABUT

Expert immobilier & Responsable Morbihan

06 62 64 87 79

sr@pierresetmer.fr