



Maison familiale proche de la plage à Saint-Malo avec vues vers la mer

Réf. : CB5598 - Prix : 2 194 500 € F.A.I.

SOUS OFFRE D'ACHAT - À vendre à Saint-Malo - Maison d'exception « Les Berniques »

Surplombant la plage du Pont, découvrez cette maison de caractère, baignée de lumière et offrant des vues imprenables vers la mer. Nichée sur un terrain clos et arboré de 813 m², elle allie charme authentique, espace généreux et situation privilégiée, à deux pas de la mer.

Une architecture pensée pour le bien-être et la convivialité.

D'une surface utile totale de 307,36 m², dont une surface privative au sol de 240,36 m² (206,34 m² loi Carrez), cette maison se déploie sur trois niveaux, hors sous-sol, chacun offrant des espaces de vie harmonieux et fonctionnels.

Rez-de-jardin : Une entrée accueillante dessert un salon-séjour lumineux avec poêle à bois, une salle à manger, une grande pièce polyvalente (salle à manger d'été ou salon avec cheminée), une cuisine aménagée et équipée, ainsi qu'un office-buanderie.

Premier étage : Quatre chambres (dont deux avec balcon), un dortoir spacieux, une salle de bains, une salle d'eau, une lingerie et des rangements. Une terrasse permet de profiter pleinement de la vue mer.

Deuxième étage : Un bureau et un salon ouvrant sur une terrasse panoramique avec vue dégagée sur l'horizon.

Sous-sol : Deux caves (31 m²) et un garage avec local technique (36 m²) complètent cet ensemble.

Extérieurs : Un jardin paysagé et arboré, une terrasse ensoleillée, et un accès vers la plage à pied.

Caractéristiques principales

Surface habitable	240 m ²	Année de rénovation	1997
Surface du terrain	813 m ²	Exposition	Sud-Ouest
Nombre de pièces	8	Taxe foncière	3409 €
Nombre de chambres	5	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	Électrique + poêle à bois	Assainissement	Tout à l'égout
Type de construction	Villa	DPE	D (224)
Etat	Bon état général	GES	B (7)
Année de construction	1950	Honoraires	94 500 € (4.50%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 3070 et 4230 € (Année de référence : 2023)



Cyril BOURAKHOWITCH

Associé - Gérant & Responsable Côte d'Émeraude (35)

06 48 74 08 93

cb@pierresetmer.fr