



## Maison familiale avec dépendance et grand terrain, face aux spots de soleil

Réf. : JT04 - Prix : 720 000 € F.A.I.

Au cœur du Finistère Sud, entre la pointe du Raz et Penmarc'h, la baie d'Audierne dévoile un littoral sauvage et authentique où la mer rythme encore la vie des villages. Cette côte, longtemps tournée vers la pêche artisanale, est aujourd'hui également réputée pour ses sports de glisse et ses grandes plages. Avec l'arrivée du train au XX<sup>e</sup> siècle, ce territoire préservé est progressivement devenu un lieu de villégiature recherché par les amoureux de l'océan.

C'est dans cet environnement privilégié que se situe la propriété, à quelques pas du port de Saint-Guérolé, dans une bande littorale presque insulaire entre l'anse rocheuse du Viben et les grandes plages de Pors Carn.

La maison est accessible par une petite rue calme du bourg, à l'écart de l'agitation. Un portail automatique ouvre sur une propriété entièrement close de haies et de murs anciens, vestiges d'une ancienne entrée manoriale.

Le terrain s'étend du sud vers le nord. La maison principale se situe dans la partie arrière de la parcelle, tandis qu'une dépendance occupe la limite nord. Cette disposition offre un réel avantage : la possibilité d'envisager une division parcellaire sans création d'un nouvel accès depuis la rue. L'ensemble bénéficie d'un environnement calme et préservé, sans vis-à-vis.

Construite dans les années 1980, la maison présente une architecture simple et solide avec façades enduites et toiture en ardoise ponctuée de lucarnes. Elle développe environ 160 m<sup>2</sup> au sol répartis sur trois niveaux, offrant de beaux volumes et une circulation

### Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	N.C
<b>Surface du terrain</b>	2200 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	Sud
<b>Nombre de pièces</b>	N.C	<b>Taxe foncière</b>	2800 €
<b>Nombre de chambres</b>	4	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	Au fuel	<b>Assainissement</b>	
<b>Type de construction</b>	Traditionnelle	<b>DPE</b>	D (-1)
<b>Etat</b>	bon	<b>GES</b>	N.C
<b>Année de construction</b>	1980	<b>Honoraires</b>	32 000 € (4.64%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 0 et 0 € (Année de référence : )

projet immobilier avec potentiel de division, dans un secteur recherché situé à seulement 30 km de la gare TGV de Quimper.



**Julien TROADEC**

**Consultant De Plozévet à Combrit (29S)**

**06 62 12 98 98**

[jt@pierresetmer.fr](mailto:jt@pierresetmer.fr)