



Villa contemporaine dans un cadre de vie exceptionnel à Vannes

Réf. : SB5664 - Prix : 1 598 000 € N.V.I.

Unique à VANNES. Située dans un environnement intimiste et confidentiel, en bordure immédiate d'une zone naturelle arborée, cette remarquable maison d'architecte développe environ 230 m² habitables au cœur d'une véritable bulle verdoyante. Un paradis vert dans la ville, rare et préservé.

Dès les premiers pas, l'immersion est totale : le jardin, à l'orée d'un véritable poumon vert, abrite une faune bucolique. Les chevreuils apparaissent entre les chênes centenaires, offrant une atmosphère onirique et un sentiment d'apaisement immédiat. Ici, on vit dans la ville mais à l'abri du tumulte citadin. Le silence y est roi.

La maison est pensée pour les esthètes. Elle déploie au rez de chaussée un superbe espace de vie aux lignes contemporaines, largement ouvert sur le jardin. Deux univers s'y répondent : un vaste salon chaleureux avec cheminée, et un second espace unissant une cuisine haut de gamme à une salle à manger élégante donnant sur le jardin. Ce niveau est complété d'une chambre avec sa salle d'eau privative et un bureau intimiste. Chaque perspective semble orchestrée pour sublimer la lumière et la nature.

La partie nuit de l'étage propose trois belles chambres supplémentaires, dont une suite parentale raffinée comprenant dressing et salle d'eau privative. Deux autres chambres sont agrémentées d'une salle de bain.

Un généreux sous-sol offre deux grandes pièces aux multiples destinations : salle de sport, espace bien-être, atelier ou salle de jeux. Une véritable plongée dans un espace modulable, prêt à accueillir toutes les envies. Pour les amateurs de vins, une cave y est proposée.

Un grand garage (avec mezzanine et petit atelier) et une buanderie viennent agrémenter cette perle rare.

Côté jardin, l'esthétique a été soigneusement travaillée : Une terrasse en bois noble (Ipé) d'environ 100 m² entoure la maison. Elle propose plusieurs espaces de vie dans une atmosphère onirique : Un coin repos avec lit d'extérieur idéalement placé sous les chênes pour les siestes d'été. Un bassin chauffé (carrelé) très intime, protégé par une couverture coulissante en bois offrant des perspectives d'appréciables délasséments. Deux espaces conviviaux et spacieux pensés pour les repas et apéritifs de jour comme de nuit (une arrivée de gaz (de ville) permet l'installation d'un braséro). Une discrète et mignonne cuisine d'extérieur avec son petit bar apporte à l'ensemble un confort complémentaire. Différentes ambiances nocturnes sont à vivre grâce à des éclairages brillamment pensés. Le tout compose un tableau extraordinaire, hors du commun, où chaque moment devient une expérience inoubliable.

L'absence de vis-à-vis renforce cette sensation de vivre dans un cocon unique.

Caractéristiques principales

Surface habitable	230 m ²	Année de rénovation	2025
Surface du terrain	769 m ²	Exposition	Sud-Ouest
Nombre de pièces	10	Taxe foncière	2600 €
Nombre de chambres	4	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	gaz de ville	Assainissement	Tout à l'égout
Type de construction	Architecte	DPE	C (112)
Etat	Très bon état général	GES	C (22)
Année de construction	1992	Honoraires	68 000 € (4.44%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 1710 et 2350 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Sonia BERTAUD

Associée - Gérante & Responsable Morbihan (56)

06 73 44 23 72

sb@pierresetmer.fr