



## Maison traditionnelle Vannes port

Réf. : AT5665 - Prix : 875 500 € F.A.I.

Idéalement située dans un quartier recherché de Vannes, nous vous invitons à découvrir cette chaleureuse maison indépendante, offrant un cadre de vie privilégié et une échappée visuelle recherchée sur le port de Vannes. Alliant la proximité immédiate du cœur historique et des quais à la sérénité d'un environnement résidentiel, ce bien saura séduire les amoureux du littoral morbihannais. Édifiée sur un terrain clos et magnifiquement arboré de 515 m<sup>2</sup>, la maison dévoile une distribution intérieure originale, résolument tournée vers le spectacle maritime.

Au rez-de-chaussée : L'entrée avec placard s'ouvre directement sur une cuisine aménagée, celle-ci communique de façon fluide avec l'espace séjour. En contrebas de quelques marches, vous découvrirez un agréable salon avec cheminée, créant un espace de réception cosy et plein de charme. Depuis cette pièce de vie ainsi que depuis la terrasse attenante, l'orientation offre un panorama captivant sur le port où se dessinent les mâts des bateaux, créant une véritable ambiance de bord de mer au quotidien. Ce niveau propose également une vie de plain-pied confortable avec une chambre, une salle d'eau et un wc avec lave-mains.

À l'étage : Un dégagement dessert trois chambres lumineuses, une salle de bain et un wc indépendant.

Les extérieurs et annexes : Le jardin, véritable havre de paix paysager, dispose d'un abri bois et offre une terrasse idéale pour contempler le port et ses bateaux lors de vos déjeuners ensoleillés. Attenants à la maison et accessibles de plain-pied, vous bénéficierez d'annexes généreuses offrant un confort rare en centre-ville : un grand double garage, une buanderie, une cave et

### Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	N.C
<b>Surface du terrain</b>	515 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	N.C
<b>Nombre de pièces</b>	6	<b>Taxe foncière</b>	N.C
<b>Nombre de chambres</b>	4	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	Gaz	<b>Assainissement</b>	Tout à l'égout
<b>Type de construction</b>	Traditionnelle	<b>DPE</b>	D (170)
<b>Etat</b>	A rafraichir	<b>GES</b>	D (35)
<b>Année de construction</b>	1983	<b>Honoraires</b>	41 000 € (4.91%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 2070 et 2650 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



**Aurélie TATARD**

**Consultante Vannes et Golfe du Morbihan**

**07 62 98 22 96**

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