



Architecture & Horizon Marin, une Création Félix Madeline

Réf. : SB5649 - Prix : 1 980 000 € F.A.I.

Dans un hameau discret de Baden, là où les chemins s'ouvrent vers le Golfe et où la lumière semble toujours plus douce, se dresse une maison pensée, dessinée, imaginée par Félix Madeline, Architecte. Une maison qui porte la signature de ceux qui savent écouter les lieux avant de les façonner. Une maison qui respire, qui accueille, qui apaise.

Dès le seuil franchi, l'atmosphère s'impose : volumes généreux, perspectives ouvertes, chaleur des matériaux, équilibre des lignes. Le salon-séjour, animé par une cheminée, devient le cœur vivant de la maison, un lieu où l'on se retrouve, où les saisons s'écoulent doucement. La cuisine indépendante, aménagée et équipée, prolonge cette convivialité.

La chambre de plain-pied, avec dressing et salle de bains privative, offre un refuge intime, presque suspendu hors du temps. Un bureau, une salle d'eau, un salon d'été baigné de lumière et tourné vers le jardin complètent ce niveau pensé pour vivre pleinement, sans contrainte.

À l'étage, la mezzanine ouvre sur deux chambres douces, une pièce mansardée pleine de charme, une salle de bains et un grenier qui attend les projets à venir.

En sous-sol, la maison révèle une autre dimension : une buanderie-chaufferie ouverte sur une terrasse, et une cave climatisée où reposent les bouteilles des moments précieux.

Le parc, clos, arboré, paysager, est un monde en soi. On y marche comme dans un tableau vivant : arbres matures, massifs

Caractéristiques principales

Surface habitable	270 m ²	Année de rénovation	1996
Surface du terrain	4006 m ²	Exposition	Sud-Ouest
Nombre de pièces	8	Taxe foncière	3014 €
Nombre de chambres	4	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	Aérothermie	Assainissement	Tout à l'égout
Type de construction	Propriété	DPE	C (178)
Etat	Excellent	GES	A (5)
Année de construction	1975	Honoraires	60 000 € (3.13%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 2700 et 3710 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Sonia BERTAUD

Associée - Gérante & Responsable Morbihan (56)

06 73 44 23 72

sb@pierresetmer.fr