



Propriété d'exception aux portes de Vannes : charme, espace et bien être

Réf. : AT5684 - Prix : 1 680 000 € F.A.I.

Un supplément d'âme au cœur du Morbihan Située à Grand-Champ, dans un environnement calme et privilégié, découvrez cette majestueuse propriété de caractère développant 444 m² habitables. Alliant à la perfection le charme authentique de la pierre et des prestations haut de gamme, cet ensemble immobilier unique est érigé sur un magnifique parc paysager et clos de près de 3 000 m².

La Maison Principale : L'art de vivre en famille La partie privée, d'environ 200 m², offre des volumes généreux, une atmosphère chaleureuse et un confort thermique optimal grâce à une pompe à chaleur récente :

□ Au rez-de-chaussée : Une vaste entrée cathédrale distribue un salon d'expression avec sa superbe cheminée à foyer ouvert, une salle à manger lumineuse agrémentée d'un poêle à bois, et une grande cuisine dinatoire entièrement aménagée et équipée. Une buanderie pratique complète ce niveau. □ À l'étage : L'espace nuit se compose de quatre belles chambres, dont une suite parentale avec dressing, un bureau idéal pour le télétravail, ainsi que deux salles d'eau et deux WC. Une somptueuse verrière d'architecte baignée de lumière sert de trait d'union élégant vers le second espace de la propriété.

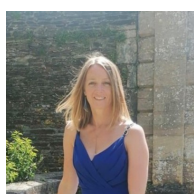
L'Espace Invités & Bien-être : Un complexe privatif d'exception Le second bâtiment, d'environ 240 m², s'articule autour de moments de vie et d'une détente absolue digne des plus grands standards :

□ Il dévoile un espace "Bien-être" intérieur spectaculaire comprenant une vaste piscine chauffée de 10 m x 4,75 m à l'eau salée,

Caractéristiques principales

Surface habitable	444 m ²	Année de rénovation	N.C
Surface du terrain	2992 m ²	Exposition	Sud
Nombre de pièces	15	Taxe foncière	4110 €
Nombre de chambres	9	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	Électrique + pompe à chaleur	Assainissement	Fosse septique
Type de construction	Vieilles pierres	DPE	C (145)
Etat	bon	GES	A (5)
Année de construction	1900	Honoraires	80 000 € (5.00%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 7310 et 9940 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Aurélie TATARD

Consultante Vannes et Golfe du Morbihan

07 62 98 22 96

at@pierresetmer.fr