



Maison de caractère avec vue sur la rivière d'Auray

Réf. : CD5674 - Prix : 497 700 € F.A.I.

Au coeur du quartier historique de Saint-Goustan, cette élégante maison d'environ 160m² séduit par son charme authentique, ses beaux volumes et sa situation privilégié au bord de la rivière d'Auray.

Dès l'entrée, la luminosité et les hauteurs sous plafond créer une atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée accueille un vaste espace de vie, une cuisine aménagée ainsi qu'une buanderie. À l'extérieur, un agréable patio et un atelier indépendant offrent de nombreuses possibilités d'aménagement.

Le premier étage propose une superbe mezzanine agrémentée d'une cheminée, idéale pour un espace de détente ou un bureau. Deux chambres dont une avec une vue dégagée, une salle de bains avec WC ainsi qu'une terrasse avec un barbecue d'extérieur complètent ce niveau.

Au deuxième étage, deux chambres supplémentaires, dont une bénéficiant d'une belle vue sur la rivière d'Auray, une salle d'eau avec WC et un grenier viennent parfaire l'ensemble.

Cette propriété rare profite d'un environnement exceptionnel, à quelques pas des commerces, restaurants et animations du port de Saint-Goustan. Les plages du Golfe du Morbihan sont accessibles en seulement quelques minutes.

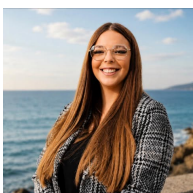
Une adresse recherchée pour les amoureux de belles demeures et du patrimoine breton.

Classe énergie : D - Classe climat : D

Caractéristiques principales

| | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| Surface habitable | 160 m ² | Année de rénovation | N.C |
| Surface du terrain | 144 m ² | Exposition | Sud-Ouest |
| Nombre de pièces | 7 | Taxe foncière | 2400 € |
| Nombre de chambres | 4 | Taxe d'habitation | N.C |
| Chauffage | gaz de ville | Assainissement | Tout à l'égout |
| Type de construction | Caractère | DPE | D (217) |
| Etat | à rafraichir/rénover | GES | D (46) |
| Année de construction | 1595 | Honoraires | 23 700 € (5.00%) |

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 3050 et 4170 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Camille DORVAL

Consultante Auray, Carnac & La Trinité sur Mer (56)

06 65 13 51 16

cd@pierresetmer.fr