





Domaine d'exception entre mer et golf de Baden

Réf. : AT5691 - Prix : 2 250 000 € F.A.I.

Au cœur d'un environnement préservé bordant le Golfe du Morbihan, cette demeure d'exception de 260 m² habilement repensée en 2019 par l'architecte Franck Labbay conjugue élégance contemporaine, matériaux nobles et prestations très haut de gamme. Dévoilée au grand public en 2021 dans l'émission M comme Maison, cette propriété rare s'épanouit au calme absolu sur un parc paysagé de plus de 2 hectares.
Un art de vivre tourné vers l'espace et le confort
☐☐Espaces de vie au rez-de-chaussée : Une entrée soignée avec vestiaire mène à un vaste séjour baigné de lumière, structuré par une cheminée centrale "Bordelet" et prolongé par un espace bureau. La cuisine haut de gamme et son arrière-cuisine s'articulent autour d'aménagements conviviaux. Une suite d'invités avec dressing et salle d'eau privative complète ce niveau, ainsi qu'une buanderie, un wc et des pièces techniques dédiées.
☐☐☐L'étage et l'espace nuit : Un escalier suspendu dessert une mezzanine lumineuse. Le plateau propose deux belles chambres avec rangements sur-mesure, une salle de bain avec baignoire et douche, ainsi qu'une suite parentale tournée vers le jardin et comprenant dressing et salle de bain privative.
☐Extérieurs raffinés et équipements d'exception
☐☐Espace détente & piscine : Un bassin de 9,5 m × 4 m (construit en 2022) équipé d'un chauffage solaire, d'un système de nage

Caractéristiques principales

Surface habitable	245 m²	**Année de rénovation**	2019
Surface du terrain	20662 m²	**Exposition**	Sud
Nombre de pièces	8	**Taxe foncière**	3295 €
Nombre de chambres	4	**Taxe d'habitation**	N.C
Chauffage	Électrique + pompe à chaleur	**Assainissement**	Tout Ã l'Ã©gout
Type de construction	Caractère	**DPE**	B (83)
Etat	Excellent	**GES**	A (3)
Année de construction	1851	**Honoraires**	76 000 € (3.50%)

Dépenses énérgétiques annuelles comprises entre 1940 et 2720 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Aurélie TATARD

Consultante Vannes et Golfe du Morbihan

07 62 98 22 96

at@pierresetmer.fr