



Golfe du Morbihan - Baden - Domaine d'exception entre mer et golf sur

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

Au c?ur 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 x 4 m (construit en 2022) équipé d'un chauffage solaire, d'un système de nage

Caractéristiques principales

Surface habitable	245 m ²	Année de rénovation	2019
Surface du terrain	20662 m ²	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 à l'égout
Type de construction	Caractère	DPE	B (83)
Etat	Excellent	GES	A (3)
Année de construction	1851	Honoraires	76 000 € (3.50%)

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

RSAC : 392 444 220



96 **Aurélie TATARD**

Consultante Vannes et Golfe du Morbihan

07 62 98 22 96

at@pierresetmer.fr