





Baden - Golfe du Morbihan - Viager Libre

Réf. : SB4580 - Prix : 310 800 € F.A.I.

À Baden, face à l'Île aux Moines, cette agréable propriété bénéficie d'un emplacement recherché, entre littoral, nature et douceur de vivre. À quelques minutes de l'embarcadère de Port-Blanc, des plages de Toulindac et des sentiers côtiers, elle profite d'un environnement préservé, tout en restant à proximité de Vannes et de ses commodités.
Orientée sud-ouest, la maison bénéficie d'une belle luminosité tout au long de la journée. Édifiée au cœur d'un jardin paysager, clos et arboré de plus de 700 m², cette maison contemporaine, particulièrement bien entretenue, séduit par ses volumes, sa fonctionnalité et son atmosphère chaleureuse.
Elle propose une belle pièce de vie avec cheminée, une cuisine ouverte, quatre chambres dont une de plain-pied, ainsi que des espaces complémentaires comprenant un bureau, un cellier et une chambre supplémentaire. Un grenier aménageable de plus de 35 m² offre également un beau potentiel d'évolution. Véranda, carport et chauffage par pompe à chaleur complètent les prestations.
Proposée en viager libre, cette propriété offre l'avantage rare d'une occupation immédiate, dans un cadre de vie privilégié au cœur du Golfe du Morbihan.

Conditions financières – Viager Libre

Caractéristiques principales

Surface habitable	133 m²	**Année de rénovation**	1993
Surface du terrain	717 m²	**Exposition**	Sud-Ouest
Nombre de pièces	6	**Taxe foncière**	1200 €
Nombre de chambres	4	**Taxe d'habitation**	N.C
Chauffage	Électrique	**Assainissement**	Tout Ã l'Ã©gout
Type de construction	Traditionnelle	**DPE**	B (96)
Etat	Bon etat général	**GES**	A (3)
Année de construction	1989	**Honoraires**	29 600 € (5.69%)

Dépenses énérgétiques annuelles comprises entre 750 et 1000 € (Année de référence : 2021,2022,2023)



Sonia BERTAUD

Associée - Gérante & Responsable Morbihan

06 73 44 23 72

sb@pierresetmer.fr