

LE SPÉCIALISTE DU VIAGER

# Atlantic VIAGER

SUR LA CÔTE ATLANTIQUE

**ATLANTIC VIAGER La Baule**

67 avenue de Lyon  
44500 La Baule-Escoublac  
02 40 15 18 78

## Somptueuse chaumière directement sur le golf de LA BAULE

Bouquet : 570 000 €

Honoraires agence à charge vendeur

### Informations

Ville : Saint-André-des-Eaux

Région : Pays de la Loire

Référence : 1611

Type : Chaumière

Surface : 280 m<sup>2</sup>

Viager sans rente

Valeur vénale : 997500 €

Age de la dame : 78 ans

Rente : n/c

Pièces : 8

Chauffage : Individuelle Convecteur Electrique

Orientation : Sud Est Ouest

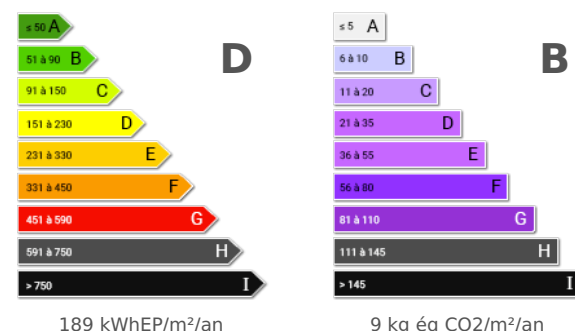
Cave : 1

Taxe foncière : 2548 €

Ordures ménagères : 496 €

Interphone : oui

### Diagnostic énergétique



189 kWhEP/m²/an

9 kg éq CO2/m²/an



Viager occupé sans rente - Dans un domaine privé, donnant directement sur le golf de LA BAULE, luxueuse propriété de 280 m<sup>2</sup> sur un parc arboré et clôturé de 4.800 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée et nombreuses dépendances - Vous serez charmé par l'architecture de cette belle chaumière aux prestations de qualité dans un environnement enchanteur et paisible qui se compose : Au rez-de-chaussée, vous arriverez par une véranda puis une belle entrée de 15 m<sup>2</sup> avec placard desservant la réception de 75 m<sup>2</sup> orientée est-sud-ouest avec son bow-windows, son plafond cathédrale, sa bibliothèque et sa cheminée centrale avec insert. Une grande cuisine entièrement aménagée et équipée de 22 m<sup>2</sup> avec son arrière-cuisine-buanderie et une suite parentale avec sa salle de bains avec douche, son dressing et wc indépendant. L'escalier nous amène à l'étage comprenant une vaste mezzanine avec placard avec vue plongeante sur la réception et desservant une suite avec placard, salle d'eau privative et wc, une autre suite avec placards, salle de bains et wc, deux chambres avec placards, une salle d'eau indépendante avec wc, une lingerie. Deux belles terrasses complète la demeure donnant sur la piscine avec volet roulant électrique et chauffée par pompe à chaleur, grand garage attenant pour 2 voitures, dépendances comprenant une cave, un cellier, un espace barbecue fermé - Chauffage électrique - Fenêtres en aluminium avec volets roulants électriques et centralisés - Valeur libre du bien 997.500 E (honoraires agence inclus) - Calcul sur dame de 78 ans - Bouquet total de 570.000 E (honoraires agence inclus) - PAS DE RENTE - Taxe foncière 2.548 E dont 496 E de taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérable auprès de l'occupante. Placement patrimonial, une belle opportunité d'investissement pour cette propriété de grande classe, originale et aux prestations de grande qualité destinée à des amateurs privilégiés.