



AVENUE SÉSAME

investissements immobiliers

Avenue Sésame

1 Allée du parc de mesemena CS 25222

44500 La Baule-Escoublac

contact@avenuesesame.fr

02 40 15 18 78

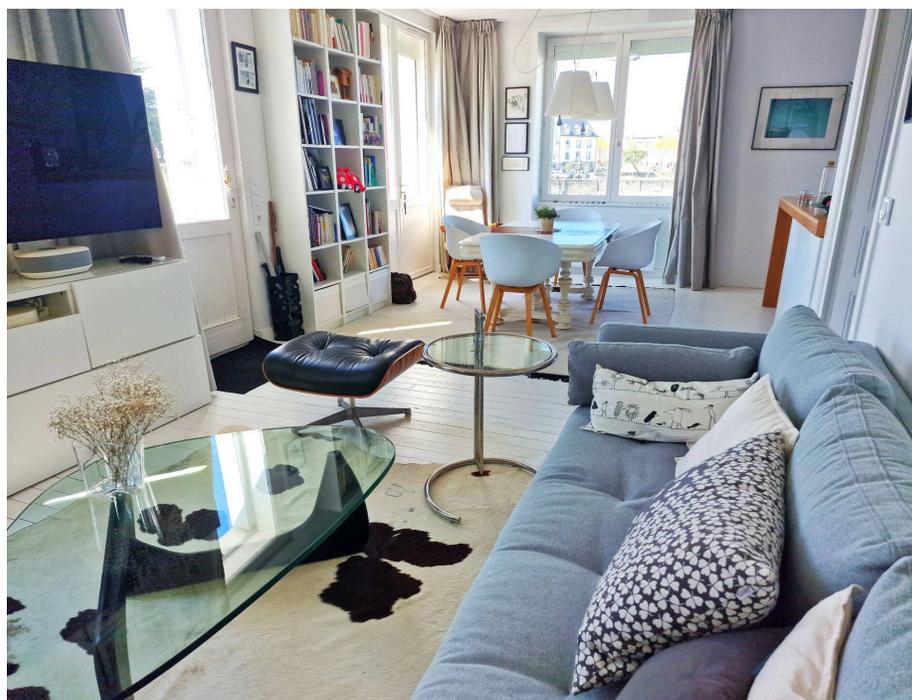
Référence : 1314

## Maison emplacement premium LE CROISIC

# 702 830 €

Honoraires acheteur

Honoraires : 32 830 € (4.9%) , Montant net vendeur : 670 000 € €



### Caractéristiques

Ville : Le Croisic

Région : Pays de la Loire

Mandat : 1314

Type : Maison

Surface : 145 m<sup>2</sup>

Pièces : 6

Niveaux : 3

Taxe foncière : 1 328 €

Emplacement privilégié au cœur de la commune Bord de Mer du CROISIC, tout proche de la gare, du port et des commerces. La côte sauvage coté Sud et ses plages à seulement 1.5kms et la Baie de LA BAULE à 15 mn.

Cette maison restaurée de 1927, nichée comme observatoire maritime, les parcs à huitres et palourdes tout proches, un œil sur le port de plaisance, l'autre sur le Traict, et pourtant suffisamment en retrait pour éviter le flux touristique.

Sur une parcelle de 307 m<sup>2</sup> cette authentique maison de famille d'une surface d'environ 145 m<sup>2</sup> s'organise sur 3 niveaux. On y distingue :

Au rez-de-chaussée baigné de lumière : Un salon avec cheminée, une salle à manger, prolongée en "L" par une cuisine aménagée ouverte, une chambre avec salle d'eau, un WC, placards... et des vues magnifiques !

A l'étage : sous mansardes, un grand espace nuit avec dressing, nombreux et astucieux rangements, un espace bureau, une salle d'eau avec un WC.

### Diagnostic énergétique



246 kWhEP/m<sup>2</sup>/an



8 kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2500 et 3450 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnement compris)