



GUERANDE - Superbe villa contemporaine de 350 m<sup>2</sup> avec vue dégagée

---



PRIX DE VENTE : Vendu

---

EMAIL : [NANTESLABAULE@BARNES-INTERNATIONAL.COM](mailto:NANTESLABAULE@BARNES-INTERNATIONAL.COM)

---

15 rue La Fayette  
44000 Nantes



TÉL : 02 72 74 89 30  
[nanteslabaule@barnes-international.com](mailto:nanteslabaule@barnes-international.com)

14 avenue du marché  
44500 La Baule

12 Grande rue  
44510 Le Pouliguen

## DESCRIPTION

BARNES Nantes-La Baule vous propose à GUERANDE, à 300 m de la porte de Bizienne cette Villa contemporaine dans un esprit open-space avec vue dégagée. Répartie sur 3 niveaux reliés par un ascenseur cette maison vous permettra de recevoir des gens à mobilité réduite. Elle se compose au niveau principal d'un plateau de 170 m<sup>2</sup> comprenant un séjour de 96 m<sup>2</sup> avec cheminée, une cuisine ouverte aménagée et équipée, un grand bureau de 18 m<sup>2</sup>, un dressing et une entrée. Le tout bordé par une superbe terrasse d'environ 80 m<sup>2</sup> orientée plein Sud. Au même niveau, un espace nuit indépendant de 63 m<sup>2</sup> comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un WC et deux chambres avec placards donnant sur une terrasse de 32 m<sup>2</sup> orientée Sud-Est. En rez-de-jardin, un grand dégagement donnant accès à un local technique dessert deux garages pouvant accueillir 3 voitures, une buanderie et un atelier d'une part, et un espace de 82 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine, une salle d'eau avec WC et une grande pièce pouvant accueillir chambres ou espace à créer au même niveau que la piscine extérieure chauffée et son deck de 130 m<sup>2</sup>. A l'étage, desservi également par ascenseur, une suite parentale avec dressing, WC, salle de bains (douche et baignoire) et une chambre donnant sur une terrasse privée de 13 m<sup>2</sup>. Le jardin magnifiquement arboré d'une surface de 2900 m<sup>2</sup> comprend plusieurs très belles espèces de palmiers et d'oliviers, une piscine 5X11 recouvrable et chauffée exposée Sud. Honoraires à la charge du vendeur

# CARACTÉRISTIQUES

Type de bien:	Maison	Surface:	350.0 m <sup>2</sup>	Terrain:	2942.0 m <sup>2</sup>
Charges:	-	Périodicité des charges:	0 €	Ascenseur:	Oui
Piscine:	-	Nombre de lots:	-	Taxe foncière:	2 879 €
Parking:	-	Compléments de loyer:	-	NB de pièces:	8 pièces
NB de chambres:	3 chambres	Honoraire à la charge:	du vendeur		

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : ? Non renseigné

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : ? kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

---

15 rue La Fayette  
44000 Nantes



TÉL : 02 72 74 89 30  
[nanteslabaule@barnes-international.com](mailto:nanteslabaule@barnes-international.com)

14 avenue du marché  
44500 La Baule

12 Grande rue  
44510 Le Pouliguen



15 rue La Fayette  
44000 Nantes



TÉL : 02 72 74 89 30  
nanteslabaule@barnes-international.com

14 avenue du marché  
44500 La Baule

12 Grande rue  
44510 Le Pouliguen