

**Exclusivité : Vente**
**Maison Villa  
 Pornichet**
**8 pièces, 206.00 m<sup>2</sup>  
 1 100 000 €**

 Réf. **STE  
 MARGUERITE**  
 Mandat N°**319**

**Descriptif détaillé**
**COUP DE COEUR - STE MARGUERITE**
**EXCLUSIVITE - VENTE INTERACTIVE**

Nous vous présentons cette belle villa très lumineuse de 206 m<sup>2</sup> dans le quartier de Sainte-Marguerite. Emplacement idéal à 600m de la plage et 400m des commerces. Au RDC: une grande pièce de vie avec salon, une cuisine aménagée et équipée communiquant avec une terrasse plein orientée sud-ouest, une salle à manger en mode "jardin d'hiver", deux chambres, un dressing, une salle d'eau, un WC indépendant, et une buanderie communiquant avec le garage et l'atelier. A l'étage : 2 chambres, une salle d'eau, un grenier et un WC indépendant. L'intérieur de la maison est en très bon état. Chauffage par chaudière gaz, plancher chauffant au RDC et à l'étage, aspiration centralisée. Garage pour 1 voiture et 2 emplacements de stationnement à l'extérieur. Puits artésien.

Vous pourrez profiter à souhait des espaces extérieurs avec une grande piscine chauffée et sa terrasse. Dépendances et local piscine.

Plus d'informations et photos sur notre site :  
[DELAUNAYIMMOBILIER44](http://DELAUNAYIMMOBILIER44) !

Vente interactive par appels d'offres (système d'enchères en ligne). Le prix indiqué constitue le prix minimum à partir duquel les offres pourront être transmises. Le pas des offres est de 15 000€. Les offres seront reçues exclusivement en ligne sur le site 36H-IMMO.

Honoraires à la charge du vendeur. Classe énergie C, Classe climat C  
 Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 1840.00 et 2520.00 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr). Ce bien vous est proposé par un agent commercial (Entreprise individuelle). Nos honoraires : <https://www.dropbox.com/scl/fi/8ivuk0npb4mfy3ej7z5z/Honoraire-Coaching-Delaunay-Immobilier-2024.pdf?rlkey=5u71fr5lmky9s3aictqjycch&dl=0>

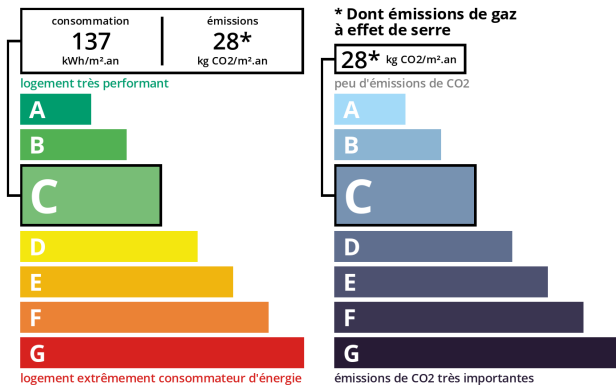

**Description des pièces**

Niveau	Surface	Détail
0	53,29 m <sup>2</sup>	Séjour
0	13,63 m <sup>2</sup>	Cuisine
0	7,35 m <sup>2</sup>	Dégagement
0	1,44 m <sup>2</sup>	WC
0	12,32 m <sup>2</sup>	Chambre 1 avec accès salle de bain
0	11,48 m <sup>2</sup>	Salle de bain avec baignoire et douche
0	5,48 m <sup>2</sup>	Dressing
0	15,71 m <sup>2</sup>	Chambre 2
0	21,84 m <sup>2</sup>	Jardin d'hiver / Salle à manger
0	12,02 m <sup>2</sup>	Cellier / Buanderie
0	15,35 m <sup>2</sup>	Garage
0	11,66 m <sup>2</sup>	Cave
1	12,96 m <sup>2</sup>	Palier dégagement
1	16,03 m <sup>2</sup>	Chambre 3 avec placards et accès grenier. Balconnet
1	15,76 m <sup>2</sup>	Chambre 4. Balconnet
1	5,56 m <sup>2</sup>	Salle d'eau
1	1,54 m <sup>2</sup>	WC
<b>Total</b>	<b>233,42 m<sup>2</sup></b>	



## Infos financières

Prix de vente	1 100 000€
Frais de notaire	77 700€
Taxe foncière	2 400€/an
Occupation	Libre
Autres précisions	



## Localisation

Adresse	29 avenue des bleuets
Commune	Pornichet 44380
Réf. cadastrale	AT 770



## Descriptif technique

Type de maison	Villa	
Ameublement	Non meublé	
Surface habitable	206 m²	
Séjour	53 m²	
Terrain	1 010 m²	
Pièces	8	
Chambres	4	2 au RDC, 2 à l'étage
Salle de bains	1	suite parentale
Salle d'eau	1	à l'étage
WC	2	
WC indépendant	Oui	
Stationnement int.	1	
Stationnement ext.	2	
Balcon	2	1 m²
Terrasse	2	60 m²
Jardin	Oui	
Année de rénovation	2004	
Standing	Standing	
Toiture	Tuiles	
État intérieur	En excellent état	
Chauffage	Gaz	Individuel
Chauffe-eau	Identique au chauffage	
Cuisine	Aménagée et équipée	Coin cuisine
Ventilation	VMC simple flux	
Ouvertures	PVC	
Assainissement	Tout à l'égout	
Conforme PMR	Non	
Vue	Jardin, terrasse	
Exposition	Sud-Ouest	
Cave	Oui	
Surface cave	11.50 m²	
Grenier	Oui	
Sous-sol	Non	
Piscine	filtration à sable (verre) neuve. Electrolyseur (sel) neuf. Chauffée avec PAC	
Autres	Aspiration centralisée Local à vélo Volets électriques	
Les points forts		



