



## Propriété de charme vue Golfe du Morbihan

Réf. : EM5510 - Prix : 892 500 € F.A.I.

Au coeur du Golfe du Morbihan, sur la commune de Theix-Noyal, pour futurs privilégiés, sur 1725 m<sup>2</sup> de terrain descendant sur l'eau, cette propriété de 9 pièces, 5 chambres, 2 séjours avec cheminée, 2 cuisines, de 196 m<sup>2</sup> hab environ au total est composée de deux chaumières datant de 1878, entièrement rénovées en 2019.

La première chaumière d'une surface habitable d'environ 112 m<sup>2</sup> comprend un hall d'entrée, une pièce avec coin cuisine équipée et un séjour avec cheminée, une salle d'eau et WC, une chambre avec dressing. À l'étage, 1 wc, 2 chambres et 1 salle d'eau.

La seconde chaumière, d'environ 85 m<sup>2</sup> avec une vue directe et dégagée sur l'eau dispose d'une pièce de réception d'environ 30 m<sup>2</sup>, d'une spacieuse cuisine fermée et équipée d'environ 20 m<sup>2</sup> avec accès à une terrasse exposée sud. A l'étage 2 chambres et une salle d'eau.

Cette propriété est agrémentée de dépendances, d'un carport et d'une terrasse couverte. Elle vous attend, aucun travaux n'est à prévoir, vous serez séduit par son cadre privilégié et intemporel.

### Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	196 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	2019
<b>Surface du terrain</b>	1725 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	Sud-Ouest
<b>Nombre de pièces</b>	9	<b>Taxe foncière</b>	1950 €
<b>Nombre de chambres</b>	5	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	Électrique + pompe à chaleur	<b>Assainissement</b>	Tout à l'égout
<b>Type de construction</b>	Chaumière	<b>DPE</b>	C (-1)
<b>Etat</b>	Excellent	<b>GES</b>	A (5)
<b>Année de construction</b>	1878	<b>Honoraires</b>	42 500 € (5.00%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 0 et 0 € (Année de référence : 2023)



**Eric MONNIN**

**Consultant Golfe du Morbihan (56)**

**06 89 97 53 74**

[em@pierresetmer.fr](mailto:em@pierresetmer.fr)