Maison à vendre - 315 m² - Saint Germain sur Ay

Réf: 00547



Le Cabinet Vitalepargne Immobilier est fier de vous présenter en exclusivité cette somptueuse propriété en bord de mer, véritable havre...

SUPERFICIE	PIÈCES	CHAMBRE(S)
315 m²	8	5

PRIX : 1 260 000 €

Descriptif de l’offre

Le Cabinet Vitalepargne Immobilier est fier de vous présenter en exclusivité cette somptueuse propriété en bord de mer, véritable havre de paix alliant élégance et nature. Nichée dans un cadre idyllique où la mer et le paysage se fondent harmonieusement, cette demeure d’exception vous séduira par ses volumes généreux.

Dès l'entrée, vous serez accueilli par une vaste pièce de vie baignée de lumière de plus de 100 m², offrant une vue imprenable sur la manche et la nature environnante. Un salon raffiné et une salle à manger avec une impressionnante hauteur sous plafond et cheminée vous invitent à des moments de convivialité. La cuisine ouverte, conçue pour les épicuriens, vient parfaire cet espace. Deux chambres, une salle d’eau et des toilettes indépendantes complètent ce niveau.

À l’étage, une élégante mezzanine avec coin lecture surplombe la pièce principale et dessert trois chambres, dont une suite parentale, une salle de bain et des toilettes séparées.

Le sous-sol complet abrite une salle de jeux spacieuse de 70 m², un double garage ainsi qu’une cave à vin pour les amateurs.

En impasse le terrain, d’une rare beauté, où se mêlent nature et mer en parfaite harmonie, offre la possibilité d'un agrandissement d’environ 100 m² ainsi que l’installation d’une piscine, un tennis et un pavillon de jardin complète cet ensemble.

Les commerces sont à moins de 1km à pied, une cale à bateaux est située à 300m2 de la maison, accès à la plage à moins de 200m2.

Idéal résidence principale, secondaire ou investissement locatif dégagent d’environ 5 % de rentabilité.

CLASSE ENERGIE: D 153 kWh / GES: B 8 Kg. « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2500 euros par an. Prix moyens des énergies indexés au 15 Aout 2015 (abonnements compris). Dpe en réalisé le 03/05/2021

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr

Mandat de vente n° 333 . Le prix indiqué comprend les honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 % du prix du bien hors honoraires. Prix du bien hors honoraires : 1 200 000 euros. . Cabinet Vitalépargne Immobilier 16, rue de l'Académie -14000 CAEN 02 31 86 33 43. (5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

Équipements

 Une cuisine	 Une salle à manger	 Un salon	 5 chambres
 Une salle de bain	 2 salles d'eau	 3 WC	 Une cave
 Une terrasse	 2 balcons		


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER


VITALÉPARGNE
IMMOBILIER