



## LARRE : ensemble de 2 maisons sur grand jardin en centre bourg

LARRE 56230

**264 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LE HEZO**

35 Zone de Lann Vrihan  
56450 Le Hézo

**02 97 62 43 33**

## LARRE : ensemble de 2 maisons sur grand jardin en centre bourg

À 30 KM DE LA MER - MAISON 8 PIÈCES AU CALME

En vente : à 20 km de l'océan Atlantique et à 20 km de Vannes, à LARRE (56230), notre agence Guy Hoquet LE HEZO est ravie de vous présenter cette propriété au calme de 140 m<sup>2</sup>, divisée en 2 maisons distinctes. Ces maisons, avec vue sur jardin, sont orientées au sud. Au rez-de-chaussée de la maison principale, on trouve une entrée, une vaste pièce à vivre de 30 m<sup>2</sup> exposée nord-sud et une salle d'eau. Au premier étage, il y a quatre chambres de 11 m<sup>2</sup> à 17 m<sup>2</sup> et une salle d'eau. La maison possède des accumulateurs.

Idéal pour se détendre au soleil ou avoir un peu d'air frais, cette maison est complétée par une véranda d'une surface de 23 m<sup>2</sup> et un jardin. Il y a également une dépendance de 28 m<sup>2</sup> sur le terrain de 1 392 m<sup>2</sup>. Un grenier agrmente les 8 pièces de cette maison indépendante.

C'est une maison datant de 1920. Elle nécessite d'être rafraîchie. Concernant les véhicules, ce bien possède cinq places de parking.

Dans un quartier calme, la maison est proche de toutes commodités : ce bien se trouve à moins d'une minute des commerces et à deux minutes des écoles. L'École Primaire Publique les Petits Apprentis est implantée à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a la gare Questembert à moins de 10

minutes en voiture. Il y a un accès à la nationale N166 à 6 km. On trouve un restaurant et une épicerie à quelques minutes.

L'énergie et sa consommation sont désormais des points-clés d'achat qu'il est impératif aujourd'hui de prendre en compte. Cette maison est classée D en ce qui concerne les performances énergétiques (classe énergie) (209 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et B pour ce qui est de la classe climatique (6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 320 € et 1 830 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Il est proposé à l'achat pour 264 000 €.

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).

Votre agence immobilière Guy Hoquet LE HEZO vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison de 8 pièces à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

140 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	4 chambres	2 sde	5 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.01 km
Distance Train	15 km
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	40 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1920
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	Nord
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Accumulateurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	5
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-09-18 12:15:10
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1320€ et 1830€ au 01/01/2021

## Photos du bien









