



311 300 €

Saint Lambert du Lattay - Ancienne rénoverée avec grenier aménageable - appartement type 2 - garage et cave sur un terrain de 676m<sup>2</sup>

02 41 57 27 27

Nestenn Brissac Loire Aubance  
11 Place Georges Clemenceau  
49320 Brissac Loire Aubance

## N° Mandat : 453 / Réf : BR453

Au coeur du village de St Lambert du Lattay, lumineuse ancienne rénoverée avec soin offrant environ 165m<sup>2</sup> habitables (grenier aménageable) sur 676m<sup>2</sup> de terrain avec puits, garage de 55m<sup>2</sup> et cave de même surface. Le rez-de-chaussée se compose d'une pièce de vie 51m<sup>2</sup> avec cheminée et cuisine aménagée-équipée ouverte (îlot central, plaque à induction, hotte, lave-vaisselle, réfrigérateur, cave à vin), d'une spacieuse chambre avec salle de bains privative (baignoire, douche, meuble double-vasque, wc) et d'un w.c avec lave-mains. Le 1er étage sur parquet pin et tomettes propose 3 chambres, un bureau et une salle de bains (meuble-vasque, baignoire, w.c). Le rez-de-jardin complète le tout avec une vaste lingerie et un appartement de Type-2 d'environ 25m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée et le 1er étage de cette belle ancienne sont entièrement climatisés. idéalement située entre Angers et Chemillé - Séduction assurée ! Réf. BR358 - N'hésitez pas à nous contacter au 02 41 57 27 27 pour une visite !

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)



9 pièces



5 chambres



1 cave



1 salle d'eau



2 salles de bains



3 WC



2 ème étage



165 m<sup>2</sup> habitables



Entre 642 m<sup>2</sup> et  
710 m<sup>2</sup> de  
terrain

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



B

C

D

E

F

G

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement très performant

A

B

C

D

E

F

G

logement extrêmement peu performant

consommation (énergie primaire) kWh/m <sup>2</sup> .an	émissions (gaz à effet de serre) kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
3	115

passoire  
énergétique

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 160 € et 1 640 € au 01/01/2023.

\* Prix hors honoraires agence : 295 000 €

\* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

\* Honoraires: 5.53% TTC



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES