RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

Agent commercial : EI - Angélique BOUQUET

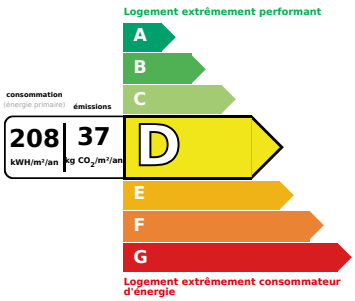
Tél : 06 40 60 03 64
Mail : angelique.bouquet@3gimmobilier.com
Site : https://3gimmo.com/bouquet

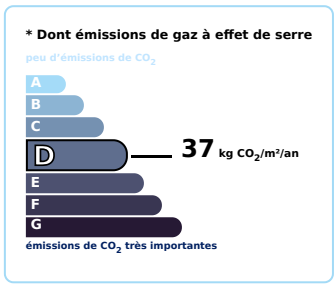
3G IMMO

Vente Maison T6+
à BREUIL-MAGNÉ (17870) - Réf. : 217578

Prix :	**408 000 €**
Taxe foncière :	**1.650,00 €**
Surface :	**184,00 m² hab.**
Surface du terrain :	**355,00 m²**
Nombre de pièces :	**8**
Nombre de chambres :	**3**
Nombre d'étages :	**1**
Chauffage :	**Gaz ; Granules**
Huisseries :	**PVC**

Performance énergétique





Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **3410 €** et **4670 €** par an

À DEUX PAS DE ROCHEFORT – MAISON RÉNOVÉE AVEC SOIN & UNIQUE EN SON GENRE

Sur la commune de Breuil-Magné, cette demeure entièrement repensée incarne l'alliance parfaite entre le charme des vieilles pierres et l'audace d'un intérieur contemporain. Une harmonie qui séduit dès le premier regard.

Un intérieur où le confort se mêle à l'originalité :
- Une entrée fonctionnelle, équipée de rangements généreux
- Un double salon chaleureux, animé par une cheminée, s'ouvrant sur une salle à manger baignée de lumière, avec accès direct à un patio plein de charme
- Un bureau lumineux, prolongé par une véranda chauffée – espace de travail idéal ou chambre supplémentaire pour une maison fluide et sans niveau
- Une cuisine aménagée et ultra-équipée, conçue pour les repas conviviaux, donnant sur un jardin privatif, ensoleillé et sans vis-à-vis
- Un cellier, des sanitaires séparés et un garage attenant pour un confort optimal

À l'étage, une parenthèse d'espace et de lumière :
Un palier sous une hauteur sous plafond de 6 mètres, où la lumière danse entre les volumes.
Trois chambres, dont :
- Une suite parentale avec salle d'eau, WC et terrasse privative
- Une chambre avec mezzanine, transformable en espace nuit supplémentaire ou en coin lecture cosy

Une architecture atypique en U : une distribution maline qui préserve l'intimité de chacun tout en créant une ambiance ouverte et généreuse.

Les atouts qui font de cette maison un coup de cœur :
✔ Une rénovation soignée, alliant qualité et respect de l'existant
✔ Un intérieur baigné de lumière
✔ Un jardin préservé, sans vis-à-vis, pour des moments de quiétude
✔ Une vie de plain-pied possible, pour un quotidien fluide et sans contrainte

Une maison qui ne se décrit pas… qu'on vit.
Ici, bien plus qu'une maison, c'est un espace à découvrir, où le quotidien devient une parenthèse de bonheur.

Ne laissez pas passer l'opportunité – Contactez-moi pour une visite
* Honoraires à la charge du vendeur

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Angélique BOUQUET inscrite au RSAC de LA ROCHELLE n° 424 774 321

* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

CUISINE

- Aménagée
- Equipée

CARACTÉRISTIQUES

- Patio
- Jardin
- Cellier
- Terrasse
- Placards
- Double vitrage
- Sans vis a vis
- Fibre optique
- Véranda

ENVIRONNEMENT

- Au calme
- Campagne

TERRAIN

- Clos

CHAUFFAGE

- Radiateur
- Gaz
- Poêle à granules
- Chauffage individuel

PHOTOS DU BIEN