



ACCES
LIBRE

IMMOBILIER
ARCHITECTURE



Bruno Vallivero
ARCHITECTE D'INTÉRIEUR



PROJET D'EXCEPTION

Réhabilitation de l'ancienne école Notre Dame de Lourdes à SAILLÉ, commune de GUÉRANDE, en 3 Maisons d'habitation de standing. Constitution d'une division parcellaire en ASL de 7 lots comprenant 3 Maisons d'habitations, 3 garages, 1 espace commun.

**1 Rue des Prés Garnier
44350 Saillé (Commune de Guérande)**

LE POULIGUEN	 5 min	 12 min
LA BAULE	 10 min	 16 min
GUÉRANDE	 11 min	 15 min

L'école Notre Dame de Lourdes, construite en 1870 a accueilli les enfants du village jusqu'en 2016. C'est un bâtiment remarquable en moellons de pierre et granit, composé d'un corps principal et deux ailes. Une extension contemporaine de l'école a eu lieu à l'arrière du bâtiment dans les années 2000. Un grand préau et

une dépendance viennent compléter ce bien, le tout sur une parcelle de 1500 m² environ. Redonner vie à ce lieu en transformant naturellement le bâtiment existant en trois lots d'habitation avec stationnements et annexes est un projet inspirant qui répond à une demande d'investissement locatif et de résidence principale.

Dans une région où l'économie est basée essentiellement sur le tourisme, **SAILLÉ**, petite commune de **GUÉRANDE**, est très attractive. Idéalement située au calme des marais salants tout en étant proche des commerces et de la plage.





LOTS 1 - 5

490 000 €

hors frais

RÉCAPITULATIF OPÉRATIONNEL

Prix net vendeur Lot 1 :	440 000 €
Prix net vendeur Garage Lot 5 :	50 000 €
Frais Agence 7% :	34 300 €
Frais Notaire 7,5% :	36 700 €
Travaux communs + géomètre :	15 000 €
Travaux Intérieur :	180 000 €
Travaux Extérieur :	60 000 €

TOTAL ACTE EN MAIN : 816 000 €

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

entrée espace de vie salon/séjour cuisine aménagée et équipée, lingerie, wc, 2 suites parentales.

À L'ÉTAGE

2 chambres, salle d'eau, wc.

COMBLES

Possibilité d'aménagement.

ANNEXES

Patio, terrain sans vis-à-vis, double garage.

A propos de la première partie, la plus grande de cette magnifique bâtisse de caractère du XIXe siècle. D'une superficie habitable de 180 m² plus combles, le charme de l'ancien y est préservé, mais avec le confort du contemporain, pour offrir un nouvel art de vivre au gout du jour.

Rénovation de caractère, la décoration intérieure et le design des espaces visent l'élégance, par le choix de matériaux nobles, et de nuances de couleurs qui distillent une

ambiance apaisante dans toute la maison, ainsi que sur l'extérieur. Une parcelle luxuriante privative, de 770 m² environ, sans vis-à-vis. Le dessin du jardin, l'aménagement des terrasses, la conception d'un espace piscine, la mise en valeur d'essences méditerranéennes font partie intégrante du projet, avec en toile de fond le panorama magnifique d'une vue sur la campagne de Saillé. S'incorpore à l'ancienne école une extension contemporaine qui tranche le style ancien de l'école par de grandes

ouvertures, garantissant des perspectives lumineuses. Un spacieux double-garage indépendant est annexé, la partie supérieure pouvant être aménagée en bureau ou en chambre d'appoint.

Toute l'expérience du dialogue avec l'architecte des Bâtiments de France, nous permet d'implanter des projets audacieux intégrés subtilement dans le paysage, qui deviennent des demeures familiales exceptionnelles.



LOTS 2 - 4

300 000 €

hors frais

RÉCAPITULATIF OPÉRATIONNEL

Prix net vendeur Lot 2 :	250 000 €
Prix net vendeur Garage Lot 4 :	50 000 €
Frais Agence 7% :	21 000€
Frais Notaire 7,5% :	22 500 €
Travaux communs + géomètre :	15 000 €
Travaux Intérieur :	120 000 €
Travaux Extérieur :	10 000 €

TOTAL ACTE EN MAIN : 488 500 €

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Espace de vie salon/séjour cuisine aménagée et équipée, extension possible.

À L'ÉTAGE

2 chambres, espace polyvalent (bureau/chambre), salle d'eau, wc.

ANNEXES

Terrain, double garage.

Pour cette seconde partie, tout aussi authentique que celle présentée jusqu'à maintenant. Une habitation de standing d'une surface habitable de 96 m². Jouissant d'une exposition favorable, Plein Sud, la parcelle de 221 m² offre des possibilités d'aménagement confortable et chaleureux. Avec ses grandes baies vitrées, vous y trouverez des espaces lumineux où plénitude semble parfaire ce lieu unique.

Un cadre idyllique, au coeur des marais salants de Saillé. Dans cette rénovation tout a été repensé, une refonte ergonomique en correspondance avec votre mode de vie. Des espaces agréables permettant de laisser libre cours à la créativité des différents géniteurs de ce projet. Avec un aménagement intérieur de grande qualité, vous vous laisserez porter par ce projet ambitieux. Un projet exclusif, en réponse à la demande en logement sur la Presqu'île de La

Baule. Cette maison de standing dispose d'un accès direct et privilégié au double-garage, offrant lui aussi la possibilité d'aménager la partie supérieur, en bureau ou chambre d'appoint.

Renaissance de l'école, un projet porté par Accès Libre, en soutien du Maire de Guérande, agréablement surpris et heureux de pouvoir faire revivre ce lieu splendide. Un projet de grand envergure, a porté de main pour qui le souhaite.



LOTS 3 - 6

270 000 €

hors frais

RÉCAPITULATIF OPÉRATIONNEL

Prix net vendeur Lot 3 :	220 000 €
Prix net vendeur Garage Lot 6 :	50 000 €
Frais Agence 7% :	18 900 €
Frais Notaire 7,5% :	20 250 €
Travaux communs + géomètre :	15 000 €
Travaux Intérieur :	115 000 €
Travaux Extérieur :	10 000 €

TOTAL ACTE EN MAIN : 449 150 €

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Espace de vie salon/séjour cuisine aménagée et équipée, extension possible.

À L'ÉTAGE

2 chambres, espace polyvalent (bureau/chambre), salle d'eau, wc.

ANNEXES

Studio indépendant, terrain, double garage.

Voici la dernière partie, de cet ensemble immobilier de prestige. Un logement de standing d'une superficie habitable de 108 m², offrant le confort pour toute famille désireuse de prestations de qualité sur la presqu'île de La Baule.

Ici, une architecture moderne et élégante. Le style de la pierre est en parfaite adéquation avec un aménagement de caractère, parfaite illustration du travail menée.

Vanter son élégance par des matériaux d'excellence. Est annexé à l'habitation, une dépendance, qui plus est, un studio si le souhait est de pouvoir accueillir de façon indépendante des membres de la famille ou encore un coupe d'amis.

Rare sur le marché, cette parcelle de 155m² est située au coeur d'un environnement verdoyant à proximité des marais salants et de ses paludiers. Pour y vivre à l'année ou

seulement sur de courtes périodes, vous serez séduit par ce lieu unique, calme et intemporel.

Enfin, le logement dispose d'un spacieux double-garage indépendant, avec espace de stockage, la partie supérieure pouvant être aménagée de sorte à créer un bureau ou une chambre d'appoint selon la volonté des occupants.



Nos réalisations...



Transactions - Études de projets

ANGERS

Tél. 02 41 87 56 48
5 place Michel Debré 49100 ANGERS
www.acceslibre-angers.fr

LA BAULE

Tél. 02 49 52 41 78
15 route de la Croix Moriau 44350 GUÉRANDE
acceslibre.immo@gmail.com