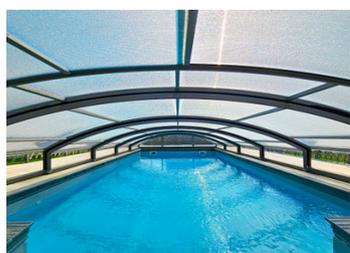
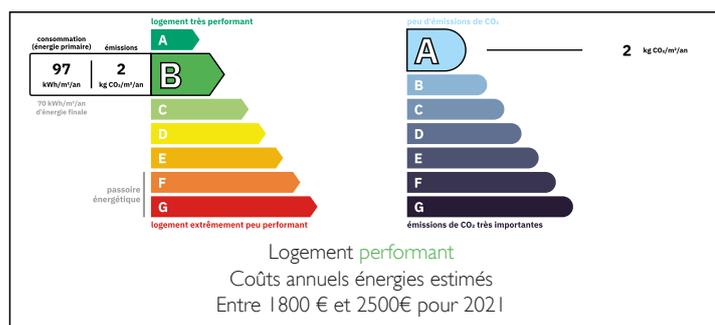


Superbe manoir en pierre, bellement rénové, situé dans un parc privé isolé avec piscine.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Baud
Département:	Morbihan
Ch:	10
SdB:	4
Surface:	325 m <sup>2</sup>
Terrain:	32177 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Exceptionnellement rare, ce magnifique manoir breton bellement rénové est implanté dans un parc privé clos et isolé de plus de trois hectares, sans voisin.

A seulement quinze minutes de la grande ville régionale de Pontivy, situé au bout d'un chemin, ce superbe manoir est idéalement situé, entouré de verdure et de bois. Jardins paysagers, terrasses, ancien four à pain et une superbe piscine chauffée et couverte filtrée au sel vous attendent. Les autres bâtiments comprennent un pool house avec vestiaire, douche extérieure, WC sec, un grand garage en pierre avec bûcher, un hangar de stockage et le parc avec forêt attenante, traversée par un ruisseau.

La surface habitable de plus de 320 m<sup>2</sup> est divisible en deux ou trois habitations selon vos besoins. Les dépendances pourraient également être

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

La première partie du manoir comprend au rez-de-chaussée, une grande entrée, un beau séjour lumineux avec poutres apparentes, cheminée et insert, une cuisine spacieuse américaine équipée ouvrant sur une grande terrasse en bois avec vue sur la forêt et son ruisseau en contrebas. De plus, il y a au rez-de-chaussée une chambre/bureau avec salle d'eau et WC, un deuxième WC avec lavabo et une buanderie bien conçue. A l'étage, vous trouverez un espace détente sur la grande mezzanine, une grande chambre, une salle d'eau, un WC et une troisième chambre avec un balcon privatif et un accès au jardin clos arrière.

La deuxième partie de la propriété comprend un séjour avec poutres apparentes, cheminée et insert et une cuisine équipée. A l'étage avec accès depuis le séjour, un palier, deux grandes chambres joliment finies, une salle de bain et un WC. Au deuxième étage par un escalier japonais, il y a un palier, un WC avec lave-mains et deux autres chambres, toutes offrant une vue imprenable sur la campagne au-delà.

La troisième partie de la propriété n'a pas encore été rénovée mais est une toile vierge parfaite à aménager selon vos envies. Elle offre un couloir desservant un débarras, une buanderie et une pièce pouvant potentiellement servir de salon ou de bureau. Au premier étage avec accès par le couloir, une chambre en mezzanine mène à une deuxième chambre et la salle d'eau avec WC.

Dans le parc entourant la propriété, vous trouverez la grande piscine chauffée...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **803 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES