

Grande maison en pierre, quatre chambres, dans un hameau calme, avec jardin paysager et ruisseau.



## INFORMATION

Ville:	Baud
Département:	Morbihan
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	2824 m <sup>2</sup>

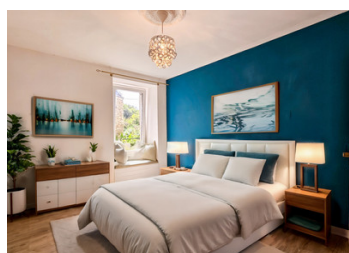
## RÉSUMÉ

Cette grande maison de maître en pierre est située dans un petit hameau convivial, au calme de la campagne, un peu au nord de la ville populaire et dynamique de Baud. A 9 minutes en voiture du centre de Baud et à 20 minutes de Pontivy.

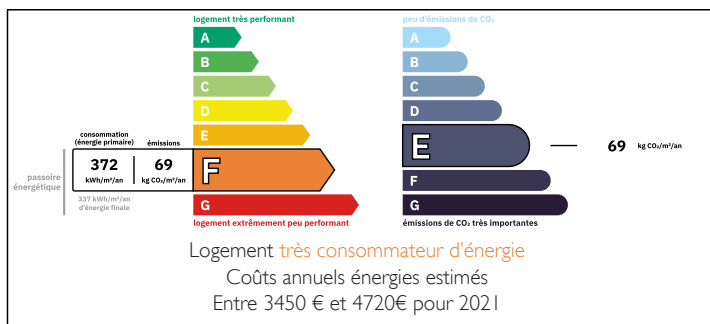
Bien présenté, double vitrage, cette grande maison présente de nombreuses caractéristiques intéressantes, notamment une terrasse avant orientée sud et une cuisine extérieure couverte/espace barbecue à l'arrière, parfaite pour recevoir famille et amis. Il y a aussi un espace pour une piscine hors sol.

Séjour avec cheminée, cuisine équipée, quatre chambres, deux salles de bains, W.C., trois pièces mansardées, grand atelier, écurie, coin cuisine extérieur, et deux terrasses.

De jardins composés de massifs fleuris, de pelouses,



## DPE



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

Un grand salon lumineux avec cheminée et une cuisine bien équipée sont les premières choses que vous voyez. Des portes coulissantes en verre relient le salon à la terrasse extérieure. Plus loin au rez-de-chaussée se trouve la première des quatre belles chambres de la maison, une salle de bains familiale et des W.C. et une buanderie. Une porte au bout du couloir mène à un très grand atelier et débarras, avec un accès direct à l'extérieur et au jardin. A côté se trouve l'ancienne écurie.

A l'étage il y a trois autres chambres spacieuses et lumineuses, dont deux avec placards encastrés, toutes orientées sud. Plus loin, il y a une grande salle de douche avec douche à l'italienne et un W.C séparé.

Au-dessus, accessible par une échelle à abattant, se trouve le grenier, divisé en trois pièces, actuellement utilisé comme débarras, atelier et bureau. Il y a amplement d'espace pour installer un escalier permanent.

De vastes jardins d'environ 2824m<sup>2</sup> composés de bordures fleuries, de pelouses, de plusieurs terrasses et au fond d'un joli ruisseau offrent de nombreuses opportunités pour profiter du calme et de la beauté des environs.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **803 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

### REZ-DE-CHAUSSÉE

Salon - 24.45m<sup>2</sup>

Cuisine - 17.63m<sup>2</sup>

Couloir - 16.19m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 11.90m<sup>2</sup>

Salle de bain 1 - 7.87m<sup>2</sup>

Buanderie - 10.38m<sup>2</sup>

### PREMIER ÉTAGE

Couloir - 11.13m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 10.72m<sup>2</sup>

Chambre 3 - 12.28m<sup>2</sup>

Chambre 4 - 11.27m<sup>2</sup>

WC - 1.74m<sup>2</sup>