

Belle maison de caractère en pierre au bord du canal avec grange/garage, verger/terrain près de Pontivy.



## INFORMATION

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Ville:       | Saint-Gérard-Croixanvec |
| Département: | Morbihan                |
| Ch:          | 2                       |
| SdB:         | 1                       |
| Surface:     | 85.77 m2                |
| Terrain:     | 3828 m2                 |

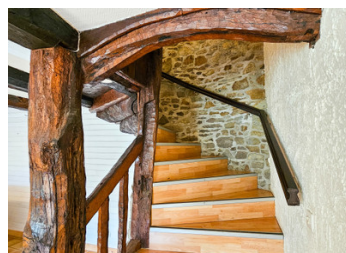
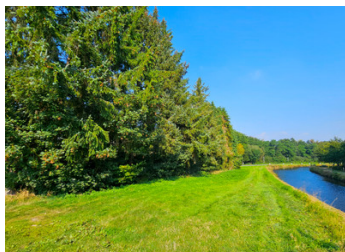
## RÉSUMÉ

Rare, cette belle maison ancienne en pierre de taille de deux chambres est située le long du magnifique canal de Nantes à Brest. Pleine de caractère, la façade est composée de pierres taillées provenant de manoirs disparus du quartier. L'intérieur a été modernisé, mais il serait très facile de restaurer les éléments d'origine.

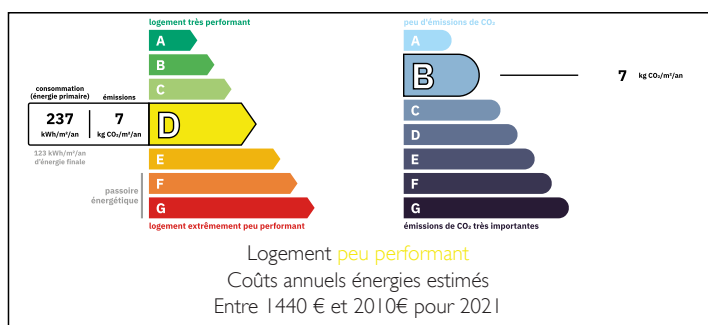
Comprenant au rez-de-chaussée un séjour avec cheminée insert, une cuisine équipée, une véranda vitrée avec vue sur le chemin de halage, un WC et une buanderie.

A l'étage se trouvent deux chambres et une salle de bains. Le grenier pourrait être aménagé en espace de vie supplémentaire.

De l'autre côté de la rue se trouve un grand ancien verger/champ qui pourrait à nouveau être un potager productif. Un petit garage est également



## 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

A l'arrière se trouve une cour gravillonnée et un garage/hangar utile.

Idéalement située dans un hameau calme au bord du canal, mais à quelques minutes en voiture (ou à pied/à vélo plus longue le long du chemin de halage) du village de Saint-Gérard avec son magasin de village, sa boulangerie, ses écoles et bientôt un bar. La grande ville régionale de Pontivy est à moins de dix minutes en voiture et il y a un accès facile à la D768 entre Pontivy et Loudéac.

Le canal de Nantes à Brest offre des possibilités de belles promenades, de pistes cyclables, de pêche - parfait pour profiter du monde naturel juste devant la porte.

La maison elle-même est prête à emménager immédiatement. La décoration intérieure est à mettre à jour selon les goûts actuels, et il serait facile de rajouter une partie du caractère d'origine qui a été couvert par les travaux de modernisation effectués pour l'ancien propriétaire. La fosse septique fonctionne mais elle n'est pas aux normes modernes, prévoyez de la remplacer en temps voulu (nous pouvons vous conseiller sur la façon de procéder).

En résumé, une belle maison ancienne en pierre (avec potentiel d'espace de vie supplémentaire) dans un emplacement très recherché à quelques pas du magnifique canal de Nantes à Brest, à ne pas manquer !

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES