LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A33887NWA56 Prix: 536 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (510 000 EUR hors honoraires)

**Sur l'axe Vannes/Pontivy/Lorient. Longère en pierre 4/5 chambres „gite, étang et deux garages. 5000 m2**

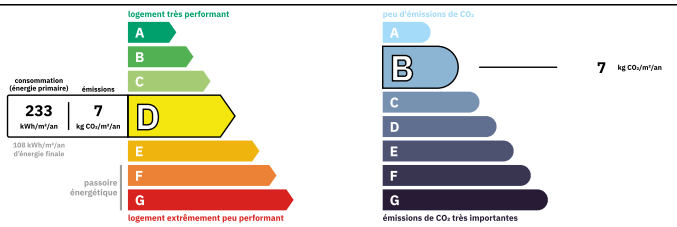
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Baud |
| Département: | Morbihan |
| Ch: | 5 |
| SdB: | 3 |
| Surface: | 190 m2 |
| Terrain: | 5291 m2 |

## RÉSUMÉ

Propriété Exceptionnelle en Pierre avec Gîte Indépendant – Une Opportunité Rare !
Découvrez cette magnifique propriété en pierre, idéalement située dans un secteur recherché à seulement 30 minutes de Lorient et de la magnifique côte bretonne. À deux pas de la charmante et dynamique ville de Baud, cette maison allie confort moderne et charme rustique, le tout niché dans un cadre naturel exceptionnel.

## DPE




Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2390 € et 3310€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **1036 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Propriété Exceptionnelle en Pierre avec Gîte Indépendant – Une Opportunité Rare !

Découvrez cette magnifique propriété en pierre, idéalement située dans un secteur recherché à seulement 30 minutes de Lorient et de la magnifique côte bretonne. À deux pas de la charmante et dynamique ville de Baud, cette maison allie confort moderne et charme rustique, le tout niché dans un cadre naturel exceptionnel.

Caractéristiques de la Maison Principale :

Rez-de-chaussée :

Vaste espace de vie ouvert avec carrelage élégant et poêle à bois moderne.

Entièrement équipée de double vitrage et de volets électriques pour plus de confort.

Cuisine sur mesure avec plans de travail en marbre et évier intégré en marbre.

Deux grandes chambres offrant de magnifiques vues sur le jardin et le lac.

Suite parentale avec rangements intégrés et salle d'eau moderne avec WC.

Salle de bain familiale avec baignoire et espace buanderie.

Deuxième chambre polyvalente, idéale pour un bureau, un dressing ou un espace supplémentaire.

Premier étage :

Entrée indépendante, idéale pour une cohabitation intergénérationnelle ou une location.

Salon et salle à manger lumineux, avec possibilité d'ajouter une cuisine grâce aux installations existantes.

Deux grandes chambres doubles et une salle de bain familiale moderne.

Autres atouts :

Garage attenant pour plus de commodité.

Rangement pratique sous l'escalier.

Le Gîte Indépendant :

Charmante maison en pierre avec son propre garage, idéale pour la location ou pour accueillir famille et amis.

Cuisine aménagée et espace repas au rez-de-chaussée.

À l'étage, salon, chambre et salle d'eau avec WC.