

Rare à la Vente ! A seulement 5 minutes de la Rance - Grande maison familiale avec gîte séparé et garage

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Plouër-sur-Rance
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	186 m ²
Terrain:	875 m ²

RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible au bord de la Rance, à 3 km du bourg et de son port, cette spacieuse maison familiale offre une vue dégagée sur la campagne. Orientée plein sud, elle est à seulement 5 minutes de la Rance maritime.

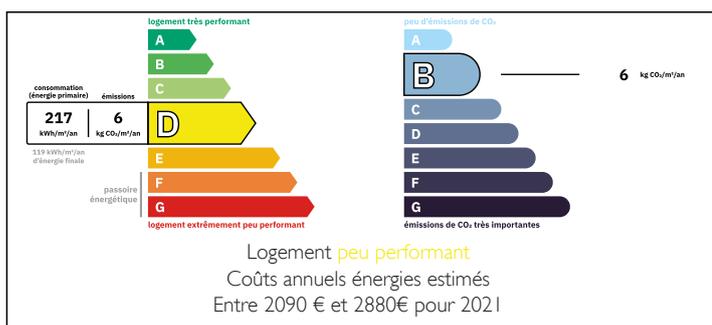
Plouër séduit par son charme authentique, ses restaurants, bars et sa boulangerie. Les écoles et collèges sont accessibles en moins de 4 km, idéal pour les familles.

La maison dispose de deux grandes chambres et d'un étage ouvert combinant chambre, bureau, salle de bains et dressing. Une seconde maison indépendante permet un revenu locatif ou un espace de travail.

Un bien rare alliant confort, caractère et douceur de vivre entre campagne et mer.



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: **960 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Contactez-nous pour plus de photos et des visites virtuelles à 360° !

Idéalement située, cette charmante maison familiale est à 20 min d'une gare TGV (Saint-Malo, Dol-de-Bretagne), des ferries vers le Royaume-Uni et des îles Anglo-Normandes, ainsi qu'à 45 min de l'aéroport de Rennes.

Les écoles, privées et publiques, sont accessibles dans un rayon de 4 km, parfait pour les familles.

Dès votre arrivée, vous serez séduit par la cour en pierre, son puits, sa terrasse ensoleillée et sa vue dégagée sur la campagne.

D'une surface de 142 m² sur trois niveaux, la maison s'ouvre sur une lumineuse pièce de vie avec poêle à pellets et cuisine équipée d'un piano de cuisson. L'espace repas invite à la convivialité, et un WC avec lave-mains complète ce niveau.

À l'étage, deux grandes chambres orientées sud profitent d'une belle lumière. Une salle d'eau, un WC séparé et un dégagement optimisent l'espace. Sous les toits, une vaste pièce polyvalente avec salle de bains et dressing peut servir de dortoir, chambre d'appoint ou salle de jeux.

Un gîte indépendant de 44 m² offre un revenu potentiel ou un espace pour accueillir famille et amis. Il comprend une pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée, une salle d'eau fonctionnelle et une chambre mansardée avec vue sur la campagne.

Le jardin, facile à entretenir, regorge de plantes matures, vignes et arbustes. Un puits en état de marche ajoute au charme, tandis que la cour plein sud est idéale pour savourer un café ou une salade fraîche de votre...