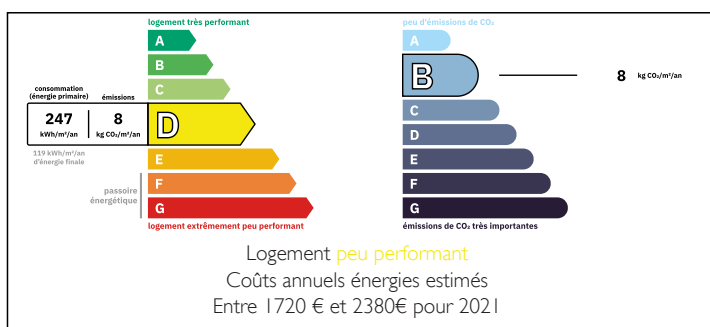


## SOUS OFFRE - Charmante Maison Meublée avec Grand Terrain – Idéale pour les Chevaux

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Mesnil-Roc'h
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	90 m <sup>2</sup>
Terrain:	8428 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à seulement 3 km de Saint-Pierre-de-Plesguen, cette charmante maison se trouve sur un vaste terrain bordé d'arbres matures, idéal pour les activités équestres.

Au cœur de la maison, une spacieuse cuisine-salle à manger avec poêle à bois crée une ambiance chaleureuse. Des portes-fenêtres s'ouvrent sur un jardin exposé ouest, menant à un salon cosy avec vue sur le jardin. Un toilette complète le rez-de-chaussée.

À l'étage, le palier dessert une grande chambre avec vue sur les champs, une salle de bain bien aménagée, un toilette séparé, un placard intégré, ainsi qu'un bureau polyvalent menant à une seconde chambre avec Velux.

À l'extérieur, une terrasse en bois surplombe le jardin et les champs orientés est, parfait pour les

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

Cette superbe propriété bénéficie d'un accès facile aux principaux axes de transport, notamment Saint-Malo (port de ferry vers le Royaume-Uni et les îles Anglo-Normandes – 25 km), Dol-de-Bretagne (TGV vers Paris – 20 km) et Rennes (aéroport avec des liaisons vers Paris, Nice, Amsterdam et Gatwick – 55 km).

En arrivant sur la propriété, vous êtes accueilli par une charmante cour en gravier, offrant un vaste espace de stationnement et une vue pittoresque sur le champ environnant. Un chemin longeant la dépendance mène à la maison, où une spacieuse terrasse en bois constitue une entrée accueillante.

À l'intérieur, la cuisine et la salle à manger forment un espace idéal pour recevoir famille et amis. Une magnifique cheminée avec un poêle à bois intégré apporte chaleur, caractère et charme. Cette pièce s'ouvre harmonieusement sur le salon, dont les fenêtres encadrent la vue sur le jardin orienté à l'ouest, baignant ainsi la pièce de lumière naturelle. Un toilette astucieusement aménagé au rez-de-chaussée a été intégré sous l'escalier pour plus de praticité.

En montant au premier étage, un vaste palier avec un mur en pierre apparente vous accueille. Vous y découvrirez une grande chambre avec une fenêtre orientée au sud donnant sur le champ, une salle de bain lumineuse avec une fenêtre à l'ouest, un toilette séparé et une armoire intégrée pratique sous les combles. Un petit passage mène à une grande pièce, actuellement utilisée comme bureau à domicile, qui pourrait facilement être transformée en chambre supplémentaire si souhaité. Ce...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 426 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES