

Grande maison conviviale (5+ ch) dans un environnement idyllique: revenus locatifs ou maison familiale idéale!



## INFORMATION

Ville:	Saint-Vincent-sur-Oust
Département:	Morbihan
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	214 m <sup>2</sup>
Terrain:	1776 m <sup>2</sup>



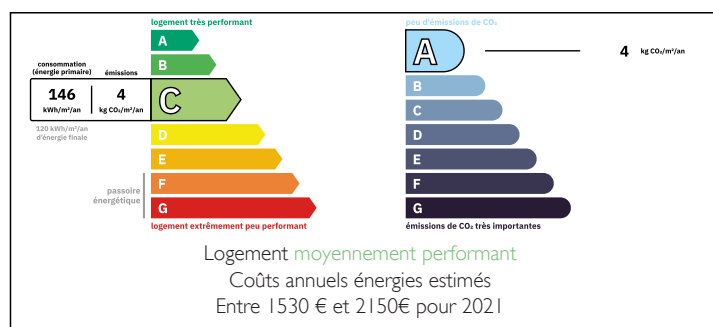
## RÉSUMÉ

EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL! Les maisons de cette taille et de ce standing, dans ce quartier très prisé, sont rares sur le marché. Nous sommes donc ravis de vous présenter ce bien! À seulement 1 km de la rivière Oust/canal de Nantes à Brest, & pas inondable, vous pourrez profiter d'un magnifique paysage en 15 minutes à pied. Vous pouvez également prendre la voiture pour un pique-nique ou encore emprunter le chemin de halage à vélo (plus rapide à la descente!).

Avec ses vastes espaces de vie et son bel espace extérieur, cette maison offre de nombreuses possibilités. À environ 1250 €/m<sup>2</sup>, elle représente un excellent rapport qualité-prix et peut même générer un revenu locatif si vous le souhaitez ! N'hésitez pas à réserver votre visite pour découvrir si cette maison est faite pour vous. D'autres photos/vidéos sont disponibles sur demande.

BONUS:...

## 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

La maison se compose d'un rez-de-chaussée avec un grand espace ouvert salon salle à manger, une cuisine séparée, une autre pièce pouvant servir de seconde salle à manger, une cuisine spacieuse, deux chambres et d'une salle d'eau avec douche italienne. Il y a aussi un toilette séparé, une buanderie, ainsi qu'une petite pièce atelier avec grenier au dessus pour du rangement supplémentaire.

A l'étage, on arrive sur un grand espace palier qui dispose lui-même de deux couchages (90) et qui dessert 3 grandes chambres, 1 salle d'eau, 1 toilette séparé et un petit grenier pour d'autres rangements. La maison est construite en pierres et est isolée par un bardage bois en extérieur.

Le jardin est charmant et dispose d'un abris bois pour voiture, un autre abris pour l'outillage, et d'une belle terrasse, plein sud. Un bassin d'agrément fait le bonheur de quelques poissons!

La maison est louée avec succès pendant l'été, ce qui lui confère un historique de génération de revenus.

L'accès à la maison est entièrement bitumé.

Les superficies :

RDC

Séjour : 57,5 m<sup>2</sup>

Cuisine : 25 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 22 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 17 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 15 m<sup>2</sup>

Buanderie : 9,5 m<sup>2</sup>

ETAGE

Mezzanine : 22 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 11 m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 14 m<sup>2</sup>

Chambre 5 : 9 m<sup>2</sup>

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1000 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES