

Maison individuelle de 4 chambres dans un endroit paisible, DPE est un C énergétiquement efficace, jardin.

EXCLUSIF



## INFORMATION

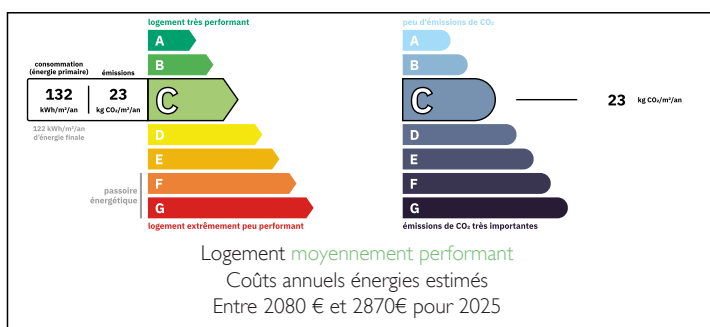
Ville:	Le Mené
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	149 m <sup>2</sup>
Terrain:	3020 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Bienvenue dans cette magnifique maison individuelle de quatre chambres, idéalement située en Centre Bretagne, juste à l'extérieur du charmant village de Langourla. Nichée dans un petit hameau paisible, cette propriété allie à merveille le charme de l'ancien au confort moderne, ce qui en fait une résidence principale idéale, une maison de vacances ou un excellent investissement locatif.

En plein cœur de la campagne verdoyante bretonne, cette maison bénéficie d'un environnement rural calme tout en restant bien desservie. Le village de Langourla, convivial et typiquement breton, est à quelques minutes en voiture et offre commerces de proximité et vie locale animée. Les magnifiques plages de la côte nord de la Bretagne se trouvent à 33 km, parfaites pour les promenades en bord de mer, les baignades ou les escapades en famille. L'aéroport de Rennes, à seulement 56 km, permet des...

## 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: **614 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

En entrant dans la propriété, vous êtes accueilli dans une grande salle de réception, avec une buanderie et des toilettes situées sur la gauche. La maison possède deux superbes entrées en pierre : l'une menant à une spacieuse et moderne cuisine Schmidt équipée, pouvant accueillir huit personnes, avec accès direct au jardin arrière ; l'autre ouvrant sur un lumineux salon/salle à manger en espace ouvert, actuellement aménagé avec une table de billard, les propriétaires préférant prendre leurs repas dans la cuisine. Cette pièce donne également accès au jardin et à une terrasse ensoleillée, parfaite pour recevoir.

Depuis le salon, un escalier mène au premier étage où vous découvrirez quatre chambres doubles, dont une élégante suite parentale avec salle de bains privative et rangements intégrés de style contemporain. Une salle de bains familiale moderne, équipée d'une douche, complète cet étage.

À l'avant de la propriété se trouvent un garage indépendant et un atelier, offrant la possibilité d'être transformés en hébergement supplémentaire (sous réserve des autorisations nécessaires).

La maison est entourée de jardins paysagers et bénéficie d'un environnement calme et paisible. Elle est entièrement dotée de double vitrage, et toutes les rénovations ont été réalisées par des artisans français qualifiés, garantissant un haut niveau de finition.

Dimensions :

Entrée - salle de réception : 2,7 x 7,544m<sup>2</sup>

WC : 2,065 x 1,099

Buanderie (y compris la chaudière à gaz) : 2,065 x 2m<sup>2</sup>

Cuisine : 5.610 x 4.079m<sup>2</sup>

Salon/salle à manger/salle de jeux : 8,933 x 5,526m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 3,291 x 2,831m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 2,796...