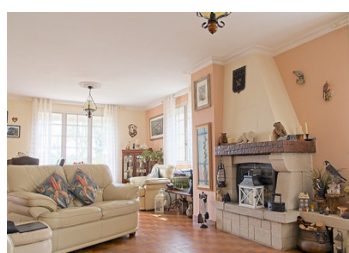


**SOUS OFFRE** Maison de 115m2 (+ 57 m2 non chauffés) avec superbe jardin de 6300 m3 à 14 km du Mt St-Michel



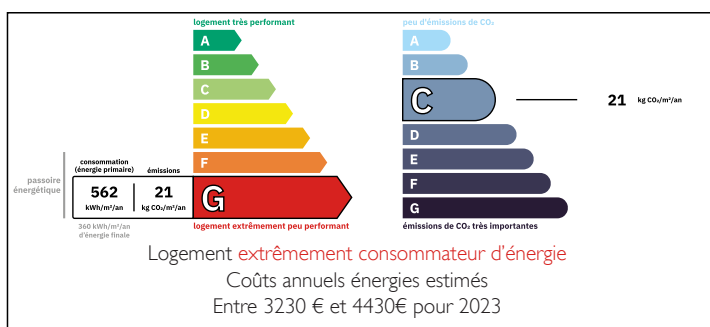
## INFORMATION

Ville:	Sougéal
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	128 m2
Terrain:	6302 m2

## RÉSUMÉ

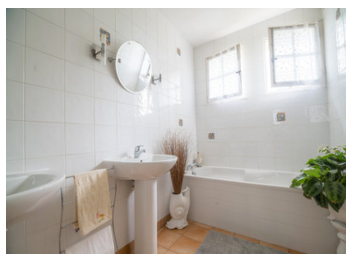
Cette coquette maison d'habitation de 128 m2, 4 chambres, comprenant en plus, un sous-sol aménagé habitable mais non chauffé de 57 m2, se situe au calme en sortie de bourg, à la croisée des villes de Pontorson, Dol de Bretagne et Antrain Val-Couesnon. Elle est implantée sur un magnifique terrain paysagé de 6300 m2 conjuguant à merveille terrasses, jardin paysagé, potager, mare d'agrément, poulailler et terrain en herbe avec un box à chevaux, tout cela, à seulement 14 km du Mont Saint-Michel (on peut d'ailleurs apercevoir le Mont de l'étage). Le studio aménagé en sous-sol offre un potentiel locatif non négligeable, ou un espace indépendant pour recevoir famille ou amis. Au rez-de chaussée, l'entrée dessert un vaste et lumineux séjour/salle à manger avec insert, une cuisine aménagée et équipée, un espace nuit comprenant trois belles chambres sur parquet,...

## 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

Le sous-sol couvrant toute la surface de la maison et en partie aménagé en appartement, comprend une pièce de vie avec une cuisine aménagée et une salle d'eau avec WC (qui est comptée dans la surface habitable car chauffée), une cave et deux chaufferies.

Il reste par ailleurs de la place au grenier (avec un fumoir) si vous aviez besoin d'espace supplémentaire.

Les extérieurs sont à ravir et divisés en plusieurs espaces distincts : une terrasse avec vue dégagée devant la maison, un superbe jardin d'agrément très bien entretenu, un potager, une partie en prairie avec un box à chevaux, un poulailler clos et des clapiers à lapins.

Par ailleurs, un grand hangar d'environ 60 m<sup>2</sup> offre un bel espace de rangement/bricolage.

Chauffage : chaudière électrique et insert

Proche des marais de Sougeal

A environ 6 km de Pleine-Fougères, Trans-la-Forêt et Pontorson, 7 km d'Antrain Val-Couesnon, 14 km du Mont-saint-Michel, 23 km de Dol de Bretagne, 30 km d'Avranches, 35 km de Fougères, environ 50 km de Saint-Malo/Dinan/Dinard, 60 km de l'aéroport de Rennes Saint-Jacques.

-----

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: 595 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES