

DÉSOLÉE, OFFRE ACCEPTÉE - Charmante maison familiale indépendante de 4 chambres au cœur de Merdrignac

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Merdrignac          |
| Département: | Côtes-d'Armor       |
| Ch:          | 4                   |
| SdB:         | 2                   |
| Surface:     | 115 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 1147 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Charmante Maison Familiale au Cœur de Merdrignac

Située dans la ville dynamique et accueillante de Merdrignac, cette belle maison familiale offre un cadre de vie idéal alliant confort, commodités et vie communautaire. À pied, vous accédez à tous les services essentiels : supermarché, commerces, pharmacie, banques, restaurants et bars.

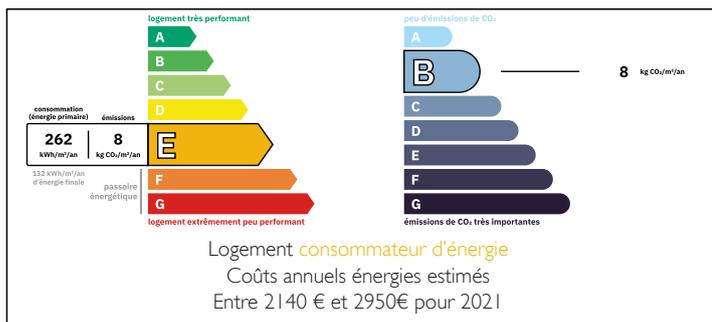
Merdrignac propose de nombreuses animations, un marché hebdomadaire avec des produits locaux et un lac en bord de ville pour promenades et activités en plein air.

Parfaitement située, à 60 km de Rennes, 34 km des plages et 77 km du port de Saint-Malo, elle est idéale pour le travail comme pour les loisirs.

Une opportunité rare de s'installer dans une commune bretonne vivante et bien desservie. À



## 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

Maison Familiale Spacieuse et Lumineuse avec Grand Jardin et Espaces Polyvalents

Située derrière un portail d'entrée, cette belle maison familiale vous accueille par une allée en pierre menant à la porte principale. En entrant, vous découvrez un hall lumineux avec plafond cathédrale et escalier menant à l'étage, offrant une agréable sensation d'espace et de clarté.

Sur la gauche, des portes vitrées s'ouvrent sur un vaste salon doté d'un insert à bois et de portes-fenêtres donnant sur la terrasse — un espace idéal pour se détendre ou recevoir. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre, une salle d'eau, des WC séparés, ainsi qu'une cuisine équipée avec nombreux rangements, espace repas et accès direct à la terrasse et au jardin.

À l'étage, vous trouverez trois autres chambres, un bureau parfait pour le télétravail, une deuxième salle d'eau et des WC séparés. De grandes fenêtres baignent toutes les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante.

Le sous-sol complet offre de nombreux espaces pratiques : un grand garage, un atelier, une cuisine d'été/buanderie et une cave à vin/local à bois — idéal pour les bricoleurs et les amateurs de bons vins.

À l'extérieur, une vaste terrasse entoure deux côtés de la maison, parfaite pour les repas en plein air. Le grand jardin paysager comprend une pelouse, des arbres fruitiers, deux serres et un abri de jardin, idéal pour les amoureux de la nature.

Une maison bien pensée, offrant de beaux volumes et un cadre de vie paisible au cœur de la Bretagne.

Dimensions...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1067 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES