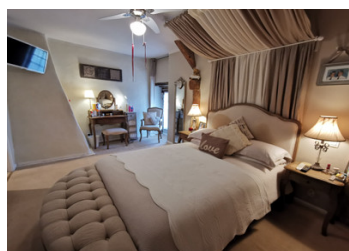
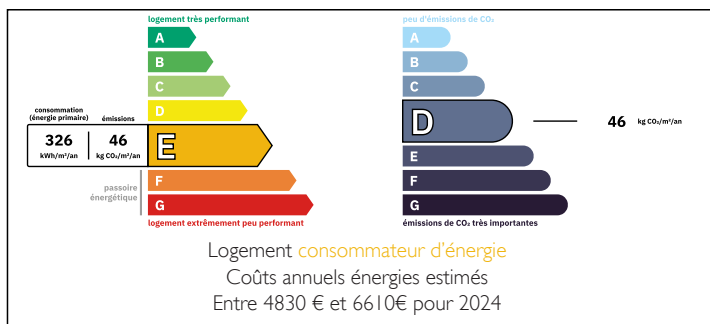


Belle maison individuelle au cœur de la campagne, offrant un beau potentiel pour un gîte ou une annexe privée.



DPE



INFORMATION

Ville:	Yvignac-la-Tour
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	178 m ²
Terrain:	1632 m ²

RÉSUMÉ

Cette propriété individuelle de 4 chambres, soigneusement entretenue et présentée avec un goût exceptionnel, est entourée de magnifiques jardins paysagers, conçus avec soin pour offrir plusieurs espaces de détente afin de profiter du soleil tout au long de la journée. L'extérieur est idéal pour recevoir, avec une superbe cuisine d'été équipée d'un barbecue, d'un four à pizza et d'un spa pour des moments de détente privilégiés.

À l'intérieur, le rez-de-chaussée propose un vaste salon lumineux agrémenté d'une cheminée imposante abritant un poêle à bois, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. La cuisine entièrement équipée, aménagée avec des prestations de qualité, se distingue par un élégant piano de cuisson SMEG crème, un lave-vaisselle intégré ainsi qu'un second poêle à bois apportant encore plus de caractère. Un couloir arrière permet d'accéder au jardin et dessert un WC indépendant,

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

À l'étage, un vaste palier mène à trois belles chambres, dont une avec dressing, ainsi qu'à une spacieuse salle de bains familiale.

Attenante à l'habitation principale, une annexe indépendante et polyvalente complète le bien. Actuellement intégrée à la maison, elle offre néanmoins la possibilité de retrouver une entrée séparée pour une vie totalement autonome si souhaité. Cette partie comprend un séjour lumineux avec coin cuisine et un escalier menant à une chambre supplémentaire avec salle d'eau privative. Autrefois exploitée comme gîte de charme, l'espace a été subtilement ouvert par les propriétaires actuels afin de créer une circulation fluide et une organisation idéale pour une famille élargie ou pour accueillir des invités dans le confort.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 574 EUR

Taxe habitation: EUR

Un grand bâtiment attenant offre un fort potentiel d'aménagement, pouvant servir de garage, atelier ou espace de stockage. S'y ajoutent un charmant abri en pierre ainsi qu'une serre, idéals pour les amateurs de jardinage ou les projets de loisirs.

Cette propriété d'exception allie élégance, confort et polyvalence, offrant un cadre de vie idéal, que ce soit pour une résidence principale ou une maison de charme où il fait bon se ressourcer.

NOTES

La superbe ville médiévale de Dinan se trouve à seulement 10 minutes en voiture, avec ses ruelles pavées, ses marchés animés et ses nombreuses commodités. La propriété bénéficie également d'un accès facile à Rennes et Saint-Brieuc via la RN12, ce qui rend les déplacements simples et rapides.

Pour vos voyages, le port ferry de Saint-Malo n'est qu'à 43 km, tandis que l'aéroport de Rennes...