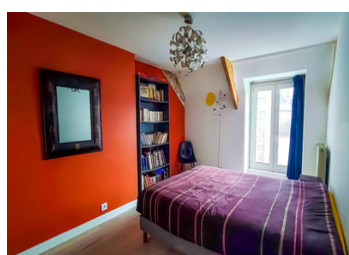
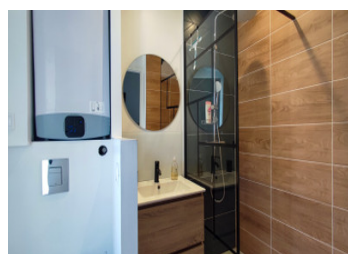


Ville-ès-Nonais | Très belle maison bretonne 108 m avec studio aménagé | Jardin et véranda plein sud



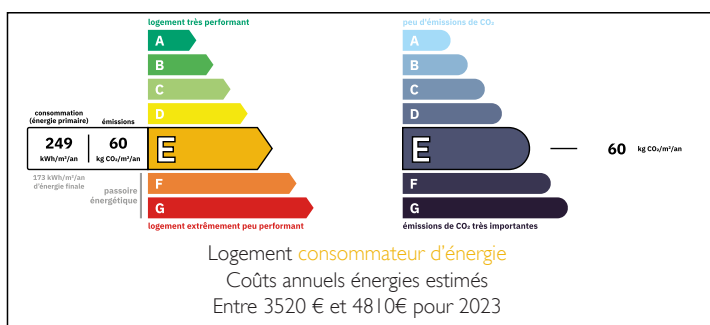
## INFORMATION

Ville:	La Ville-ès-Nonais
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	108 m <sup>2</sup>
Terrain:	250 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Leggett Immobilier International vous présente cette très belle maison bretonne rénovée de 108 m<sup>2</sup> située à la Ville-ès-Nonais, offrant charme, luminosité et superbe qualité de vie. Au rez-de-chaussée, une entrée dessert une cuisine, salle à manger et un salon chaleureux doté d'une magnifique cheminée d'origine de 30m<sup>2</sup>, prolongés par une véranda plein sud ouvrant sur le jardin. À l'étage : deux chambres, salle de bains et WC. Un studio indépendant d'environ 24 m<sup>2</sup> à l'étage (entrée séparée, chambre, kitchenette, salle d'eau et WC) complète l'ensemble avec un fort potentiel locatif, idéal pour de la location saisonnière. Cour à l'avant permettant de stationner plusieurs véhicules. Maison lumineuse rénovée et bien entretenue.

## 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

Au-delà de ses espaces déjà très confortables, cette maison offre un réel potentiel d'évolution et d'investissement. Son jardin exposé plein sud constitue un espace agréable pour se détendre, tandis que le studio indépendant représente une opportunité de rentabilité saisonnière particulièrement attractive dans ce secteur.

Située au cœur de la Ville-ès-Nonais, la propriété bénéficie d'un cadre historique marqué par l'héritage des Terre-Neuvas, ces marins malouins partis pêcher la morue jusqu'aux eaux de Terre-Neuve. Le village conserve une atmosphère maritime authentique, avec ses ruelles paisibles, ses maisons en pierre et une identité bretonne profondément ancrée.

À seulement 100 mètres, le célèbre sentier de grande randonnée GR34 offre un accès direct à des promenades exceptionnelles le long de la Rance et de la côte, idéal pour les amateurs de nature et de panoramas sur l'estuaire.

Les amateurs de culture et d'histoire apprécieront la proximité de sites patrimoniaux et musées, ainsi que des marchés locaux. Le studio indépendant peut aussi être utilisé pour accueillir de la location saisonnière, ce qui en fait un investissement rentable.

Le nom « La Ville-ès-Nonais » vient de « La Ville aux Nonnes » : le bourg s'est en effet développé autour d'un ancien prieuré de religieuses dépendant d'une abbaye près de Rennes. Les maisons du centre — plusieurs datent des XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles — témoignent encore aujourd'hui de ce passé ancien, ce qui donne au village un charme patrimonial assez rare.

Saint-Malo, accessible en une quinzaine de minutes, complète l'attractivité de cet emplacement. La cité corsaire, avec...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **576 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES