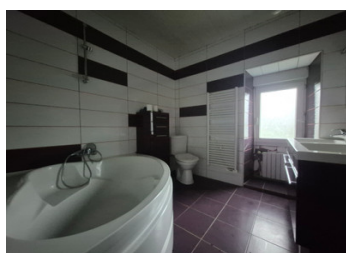


Ensemble immobilier de 266 m – Ancien commerce – Fort potentiel – Kergrist-Moëlou

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Kergrist-Moëlou
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	266 m ²
Terrain:	0 m ²

RÉSUMÉ

Situé au cœur de la commune de Kergrist-Moëlou, au centre de la Bretagne, cet ensemble immobilier de caractère développe 266 m² habitables et se compose d'un seul bâti réunissant deux maisons indépendantes, anciennement à usage de commerce et de logement.

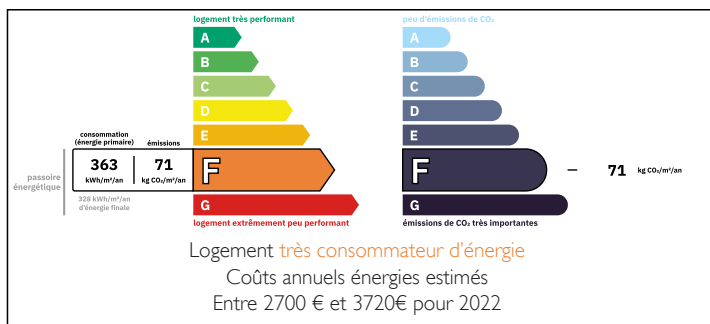
Le bien comprend un ancien commerce avec de beaux volumes, cheminées et grenier aménageable, ainsi qu'un ancien appartement précédemment loué. Un grand garage/atelier de 92 m² complète l'ensemble.

La propriété est raccordée à la fibre optique et au tout-à-l'égout. La toiture a été entièrement refaite il y a 20 ans et le gros œuvre est en bon état.

D'importants travaux de rénovation sont à prévoir, offrant de nombreuses possibilités : commerce de proximité, artisanat, profession libérale, atelier d'artiste, gîte ou investissement locatif.

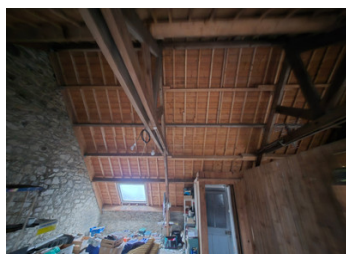
Un bien rare par son potentiel et ses volumes, idéal pour un projet ambitieux.

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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Implanté à un carrefour stratégique de la commune de Kergrist-Moëlou, cet ensemble immobilier de caractère offre une surface habitable totale de 266 m², répartie en deux logements distincts réunis dans un même bâti, avec dépendance de grande taille.

Maison 1 – Ancien commerce

Cette première partie correspond à l'ancien commerce du village, offrant de beaux volumes et du cachet.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une entrée desservant un salon / salle à manger, une cuisine, une cheminée ouverte, une salle de bains ainsi que des toilettes indépendantes.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres, dont deux avec cheminée ouverte et une troisième bénéficiant d'un balcon.

Un grenier d'environ 77 m², aujourd'hui non aménagé, offre un potentiel supplémentaire important (chambres, bureau, atelier, stockage...).

Maison 2 – Ancien appartement (anciennement loué)

Totalement indépendante, cette seconde habitation était jusqu'à présent exploitée en location.

Au rez-de-chaussée, une entrée mène à une grande pièce de vie salon / cuisine d'environ 40 m², équipée d'un poêle à bois. La cuisine est équipée (four et plaque gaz). Une buanderie avec toilettes d'environ 14 m² complète ce niveau.

À l'étage, l'appartement dispose d'une chambre de 13 m² avec cheminée, d'un bureau de 6 m² et d'une chambre de 10 m².

Dépendances

Un garage / atelier de 92 m², avec une grande hauteur sous plafond, vient compléter le bien. Cet espace est idéal pour une activité artisanale, un