

Entre mer et rivière, propriété rare au Yaudet dans un parc naturel et jardin de 7 000 m



## INFORMATION

Ville:	Ploulec'h
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	175 m <sup>2</sup>
Terrain:	6989 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Proche de la vallée sauvage du Léguer, au cœur du site historique du Yaudet, cette propriété rare se situe dans un environnement naturel totalement préservé.

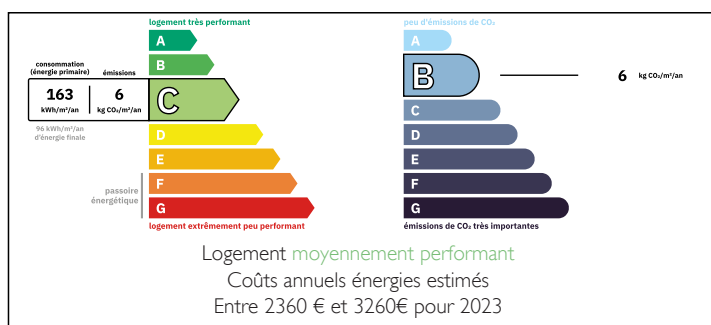
Ancien promontoire stratégique occupé depuis l'Antiquité et ancien port gallo-romain, Le Yaudet fait aujourd'hui partie des sites remarquables du littoral breton. Entre estuaire, mer et paysages sauvages, ce lieu chargé d'histoire offre un cadre de vie unique.

La propriété s'inscrit dans un parc arboré de 6 989 m<sup>2</sup>, véritable écrin naturel où règnent calme, lumière et horizon. Ici, aucun vis-à-vis, aucune nuisance : seulement le chant des oiseaux, la présence discrète de la faune sauvage et, selon les vents, le murmure lointain de la mer. La nuit, l'absence de pollution lumineuse révèle des ciels étoilés d'une rare intensité.

Accessible par une voie privée, la propriété garantit intimité et sérénité absolues.



## 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

- Une propriété aux multiples possibilités

L'ensemble se compose de deux maisons indépendantes, harmonieusement intégrées dans leur environnement naturel, offrant un cadre idéal pour une résidence principale, une maison de villégiature ou un projet d'accueil de charme.

La maison principale, d'environ 110 m<sup>2</sup>, propose des volumes lumineux et chaleureux. La cuisine ouverte prolonge un séjour convivial agrémenté d'une cheminée avec insert bois, créant une atmosphère accueillante. Les pièces de vie s'ouvrent sur une grande terrasse dominant le parc, invitant à profiter pleinement du paysage et du calme environnant.

Elle dispose de quatre chambres et de trois salles d'eau ou salles de bain, permettant de recevoir confortablement famille et amis.

La maison secondaire, d'environ 70 m<sup>2</sup>, a été entièrement rénovée en 2021. Elle comprend un salon, une grande chambre et une spacieuse salle d'eau. À l'étage, une très grande suite avec salle d'eau bénéficie d'une vue panoramique remarquable sur la vallée du Légier.

Au total, la propriété offre six chambres (ou cinq chambres et un bureau), une salle de bain et quatre salles d'eau, offrant une grande flexibilité d'usage. Cette seconde maison se prête parfaitement à l'accueil d'amis ou au développement d'une activité de chambres d'hôtes, particulièrement recherchée dans ce secteur.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1619 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

- Nature, espace et biodiversité

Le parc arboré constitue un véritable refuge naturel, où certains arbres remarquables structurent le paysage. La richesse de la faune et de la flore y est remarquable : nombreuses espèces d'oiseaux, passages réguliers de chevreuils et végétation préservée composent un décor vivant au fil des saisons.

-...