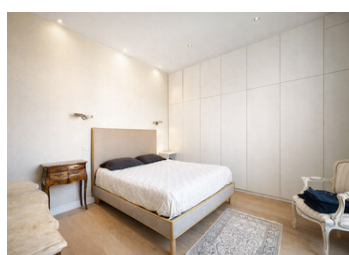
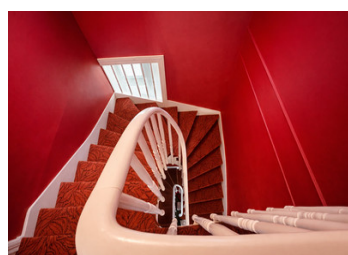
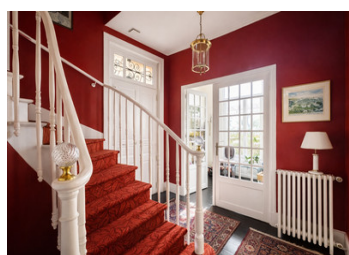


Rocabey | Très belle maison en bon état | Calme, lumineux | À deux pas de la plage



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Saint-Malo         |
| Département: | Ille-et-Vilaine    |
| Ch:          | 7                  |
| SdB:         | 3                  |
| Surface:     | 201 m <sup>2</sup> |
| Terrain:     | 400 m <sup>2</sup> |

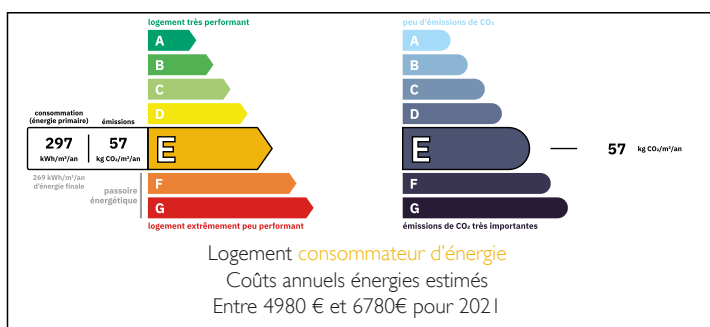
## RÉSUMÉ

Superbe maison de caractère en pierre située dans le très recherché quartier de Rocabey à Saint-Malo sur deux étages, à seulement 5 minutes à pied de la plage et à proximité immédiate des commerces, écoles et du marché. D'une surface habitable d'environ 201 m<sup>2</sup>, elle est complétée par une maisonnette indépendante, idéale pour un projet locatif, recevoir famille ou amis.

La maison principale propose au rez-de-chaussée un vestibule, un salon traversant est/ouest avec cheminée et belle hauteur sous plafond (plus de 3 m), ainsi qu'une cuisine indépendante ouvrant sur une terrasse couverte avec volet électrique et un jardin clos. Les étages accueillent six chambres, une salle de bains, une salle d'eau et deux WC.

Le sous-sol, doté d'un accès indépendant, est aménagé en espace d'accueil et bureaux, parfaitement adapté à une activité libérale. Garage

## 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

Cette maison de caractère séduit dès l'entrée par ses volumes généreux, sa luminosité traversante et son authenticité parfaitement préservée. Les hauteurs sous plafond, les matériaux d'origine et la cheminée confèrent aux pièces de réception une atmosphère chaleureuse et élégante. La distribution est idéale pour une vie de famille comme pour recevoir, avec des espaces bien définis et une circulation fluide entre intérieur et extérieur. La cuisine indépendante s'ouvre naturellement sur la terrasse couverte et le jardin clos, offrant un cadre de vie agréable en toute saison.

Les étages accueillent six chambres spacieuses, permettant d'envisager de multiples usages : chambres familiales, bureau, espace invités ou projet locatif. Les pièces d'eau sont bien réparties, assurant confort et praticité au quotidien. Le sous-sol, bénéficiant d'un accès indépendant, constitue un véritable atout supplémentaire. Actuellement aménagé en bureaux avec espace d'accueil, il est parfaitement adapté à l'exercice d'une profession libérale ou à tout autre projet nécessitant un espace autonome.

La propriété est complétée par une maisonnette indépendante, idéale pour accueillir famille et amis, développer une activité de location saisonnière ou créer un espace de travail séparé. Un garage, une terrasse et un jardin d'environ 400 m<sup>2</sup> viennent parfaire l'ensemble, offrant un extérieur rare et recherché dans ce secteur. La maison dispose de la fibre et d'une chaudière gaz, garantissant confort et performance.

Située dans le quartier prisé de Rocabey, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié, alliant calme résidentiel et vie de quartier dynamique. À quelques minutes à pied de la plage, du...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2408 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES