

Située dans un hameau calme au cœur du village, charmante maison de caractère de six chambres,



## INFORMATION

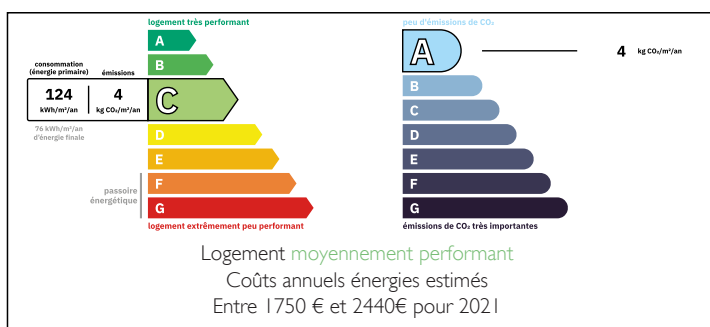
Ville:	Merléac
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	210 m <sup>2</sup>
Terrain:	2855 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette charmante maison de caractère de six chambres, répartie sur trois niveaux, a été entièrement rénovée avec soin. L'intérieur a été magnifiquement modernisé tout en conservant le charme et les éléments d'origine de la maison. Dans toutes les pièces, les volumes sont généreux et lumineux.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert un vaste salon avec un poêle à bois et un espace bar original, aménagé avec ingéniosité à partir de l'ancien pressoir à cidre de la maison. Vous trouverez également une cuisine aménagée et équipée avec accès aux terrasses avant et arrière, une arrière-cuisine/buanderie fonctionnelle ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Le premier étage est aménagé sur deux niveaux. D'un côté se trouvent trois chambres ainsi qu'une mezzanine actuellement utilisée comme bureau. De l'autre côté, deux chambres supplémentaires, une salle de bains

## 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

Le deuxième étage comprend deux chambres ainsi qu'une salle de bains additionnelle.

La propriété est implantée au sein d'une cour privée avec portail. Un bâtiment attenant à usage de dépendance/garage communique directement avec le salon, offrant un excellent potentiel d'agrandissement de la maison. En complément, un garage indépendant permet de stationner deux véhicules et dispose d'une borne de recharge pour voiture électrique. Une grande grange (or is it a « hangar » ?) est attenante à ce garage.(our barn is un hangar)

Les jardins se situent sur les côtés et à l'arrière de la maison. Principalement engazonnés, ils disposent d'arbres fruitiers bien établis. Un puits ainsi que des terrasses à l'avant et à l'arrière viennent compléter agréablement les espaces extérieurs. Au fond du jardin, un petit bâtiment sert d'espace de stockage. Le chauffage est assuré par des radiateurs alimentés par une pompe à chaleur géothermique, complétés par le poêle à bois du salon. Un chauffe-eau électrique supplémentaire est installé dans une des salles de bains du premier étage. La propriété est raccordée au tout-à-l'égout.

La maison est située dans le village de Merléac, à moins de dix minutes en voiture de la commune d'Uzel, où vous trouverez l'ensemble des commodités.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1186 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

### Détails complémentaires

#### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Entrée (1,99 m x 4,44 m) avec sol carrelé et rangement sous escalier
- Salon (5,48 m x 11,59 m) avec sol carrelé, bar originale, fenêtres des deux côtés, porte donnant sur la cour à l'avant et le jardin à l'arrière. Porte vers dépendance/garage
- Cuisine (3,30 m x 5,60 m) avec...