

Maison de trois chambres avec terrain constructible dans le centre du village, près de Pontivy.



## INFORMATION

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Ville:       | Saint-Gérard-Croixanvec |
| Département: | Morbihan                |
| Ch:          | 3                       |
| SdB:         | 2                       |
| Surface:     | 118 m2                  |
| Terrain:     | 2317 m2                 |

## RÉSUMÉ

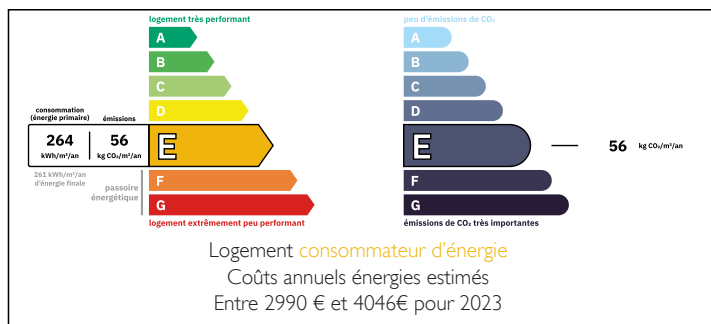
Maison néo-bretonne avec terrain constructible. Au cœur du bourg de Saint-Gérard, découvrez cette maison néo-bretonne d'environ 118 m<sup>2</sup> implantée sur un terrain de 2 317 m<sup>2</sup> dont une partie est constructible. Elle offre un cadre de vie agréable à proximité immédiate des commerces, de l'école et des services.

La maison comprend un séjour lumineux avec cheminée insert, une cuisine indépendante, trois chambres, ainsi qu'un grenier aménageable offrant un potentiel supplémentaire. Un sous-sol complet, idéal pour le stockage ou un atelier, complète l'ensemble. Deux grands garages indépendants apportent un espace pour véhicules, bricolage ou loisirs.

À quelques minutes de Pontivy et proche du lac de Guerlédan, cette propriété conviendra aussi bien à une famille, à des retraités ou à des acquéreurs



## 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 données 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

Maison néo-bretonne avec terrain constructible au cœur de la Bretagne.

Située dans le bourg dynamique de Saint-Gérard-Croixanvec, cette agréable maison néo-bretonne offre un cadre de vie recherché, alliant espace, praticité et potentiel d'évolution. Implantée sur un terrain d'environ 2 317 m<sup>2</sup>, dont une partie est constructible, elle séduira aussi bien les familles que les acquéreurs en quête d'une résidence principale ou secondaire au cœur de la Bretagne.

La maison développe environ 118 m<sup>2</sup> habitables et comprend trois chambres, un séjour lumineux avec cheminée insert, une cuisine indépendante, ainsi qu'un grenier aménageable offrant un potentiel supplémentaire selon vos projets. Le sous-sol complet constitue un véritable atout, apportant de nombreux espaces de rangement, un atelier ou encore un garage. Deux grands garages indépendants complètent l'ensemble.

À l'extérieur, le jardin offre un bel espace de détente et de loisirs. Le terrain constructible représente une opportunité rare en centre-bourg, permettant d'envisager une extension ou un projet complémentaire, sous réserve des autorisations nécessaires.

La situation géographique est particulièrement appréciable : commerces, école et services sont accessibles à proximité, tandis que Pontivy, Loudéac et le lac de Guerlédan se trouvent à quelques minutes seulement. Entre campagne bretonne, activités de plein air et facilité d'accès aux principaux axes routiers, cette propriété bénéficie d'un emplacement idéal pour profiter pleinement de la qualité de vie du Centre-Bretagne.

Un secteur pratique et dynamique

La maison bénéficie d'une situation privilégiée entre Pontivy et Loudéac, deux villes offrant l'ensemble