LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A48003GCA22 Prix: 136 250 EUR

Honoraires: 9 % TTC inclus charge acquéreur (125 000 EUR hors honoraires)

Ancien moulin à l'eau avec 4,67 hectares du terrain, deux propriétés et un excellent potential de renovation

EXCLUSIF

DPE

DPE non requis.

INFORMATION

Ville:	Magoar
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	1
SdB:	1
Surface:	40 m2
Terrain:	46741 m2

RÉSUMÉ

Une opportunité rare d'acquérir un ancien moulin à eau historique bénéficiant de ses droits d'eau d'origine, de ses deux propriétés, d'environ 11 acres de terrain et d'un excellent potentiel de rénovation et de développement.

Les deux propriétés principales sont disposées autour d'une cour enherbée et offrent un mélange d'habitations existantes, d'un important potentiel de rénovation et de nombreux éléments de caractère d'origine.

LA PROPRIÉTÉ RÉNOVÉE

La première propriété a été en grande partie rénovée, avec la possibilité de créer une chambre supplémentaire au deuxième étage. Le rez-de-chaussée comprend un salon avec cuisine, une grande fenêtre de caractère et une cheminée d'origine.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

Ref: A48003GCA22 Prix: 136 250 EUR

Honoraires: 9 % TTC inclus charge acquéreur (125 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**267 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Un balcon extérieur longe la façade de la chambre et du studio/bureau, offrant de
belles vues sur la campagne environnante.

LA DEUXIÈME PROPRIÉTÉ
Attenante, une importante propriété en pierre d'environ 136 m² répartis sur deux
niveaux, nécessitant une rénovation mais conservant de nombreux éléments
d'origine, notamment deux grandes cheminées au rez-de-chaussée.

Il est possible d'y créer une maison de 3 à 4 chambres. Un agréable coin lecture a
déjà été aménagé au premier étage, profitant pleinement des vues paisibles sur la
campagne environnante.

Deux dépendances en pierre sont attenantes aux propriétés principales et pourraient
potentiellement être intégrées afin de créer des logements supplémentaires ou
d'agrandir l'espace habitable, sous réserve des autorisations nécessaires.

LE MOULIN À EAU ET LES TERRAINS
Le terrain d'environ 4,67 hectares comprend des prairies, des bois, un ruisseau coulant
toute l'année ainsi que l'ancien étang du moulin.

L'ancien moulin à eau est aujourd'hui en état de ruine et se trouve derrière les
propriétés, offrant un intéressant projet de restauration.

La propriété bénéficie de droits d'eau d'origine qui offrent la possibilité de remettre
en état l'étang du moulin et d'étudier la possibilité de produire de l'électricité à
l'avenir, sous réserve des autorisations et études nécessaires.

Une autre ruine en pierre se trouve également sur le