



Bien proposé à 469 990 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

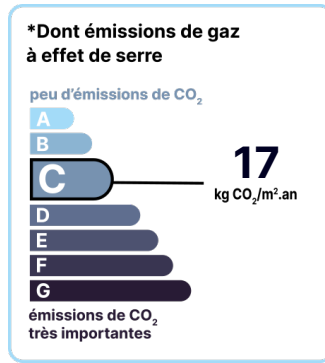
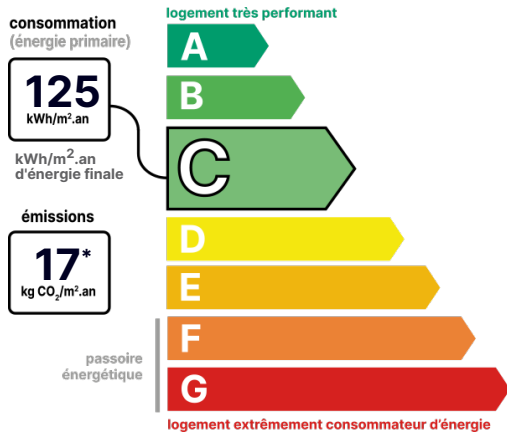
DESCRIPTION

A la campagne, aux portes de Lannion, grande longère rénovée, comprenant 1 maison principale de 110m² + 2 Gîtes de 30 et 50m².

A la campagne, dans un havre de paix à 8 minutes de Perros-Guirec, tout en étant aux portes de Lannion, de ses commerces et de ses écoles, sur un terrain de 1553m², orientée sud, grande longère entièrement rénovée avec goût, comprenant une maison principale de 110m² habitables et 2 gîtes de 30 et 50m² habitables. Retrouvez l'intégralité des photos des 3 logements directement sur le site de votre agence 123webimmo du Trégor-Goëlo. Visite virtuelle sur demande. La maison principale se compose au rez-de-chaussée d'une entrée avec dressing de 10m², une pièce de vie, salon/cuisine ouverte de 33 m² avec poêle à bois prolongée d'une salle à manger de 15m² sous véranda. A l'Est, une lingerie de 9m², une salle de douche de 7m² et un WC séparé complètent ce niveau. La lingerie et la grande salle de douche offre la possibilité d'aménager une suite parentale en rez-de-chaussée. Au 1er étage, une mezzanine aménagée en bureau et espace de lecture de 14m² habitables, 26 m² au sol, dessert une chambre parentale mansardée de 14,5m² au sol ainsi que 2 chambres en enfilade de 12m². Dans le prolongement de la maison principale, un gîte mitoyen de 30m² habitables de Type 2, comprend au rez-de-chaussée une pièce de vie de 18m² avec cuisine neuve, aménagée et équipée et à l'étage, sous rampants, une chambre avec un espace bureau et une salle de douche avec WC. Plus à l'Est, le deuxième gîte mitoyen de 50m² habitables comprend en son rez-de-chaussée et sur un plancher chauffant électrique, un salon et une cuisine ouverte neuve, aménagée et équipée ainsi qu'une salle de douche avec un WC séparé. A l'étage, sous rampants, 2 chambres de 15m² au sol et un WC séparé. Jusqu'à aujourd'hui, les gîtes sont loués à des étudiants du mois de septembre à fin Juin et à des vacanciers en Juillet et Août. La valeur locative (étudiants + vacanciers) des gîtes est de 7 000€/an pour le Gîte 1 (T2) et de 10 000€/an pour le Gîte 2 (T3). Les baux seront expirés et non renouvelés d'ici fin juin 2023 ce qui signifie que la vente des 3 logements se fera libre de tout locataire. Nous tenons à votre disposition les bons commentaires laissés par les vacanciers sur le site Airbnb. A l'extérieur le jardin principalement orienté sud et entièrement clos, comprend un abri bois, un abri de jardin de 7m², une terrasse carrelée et couverte de 33m² donnant sur le salon. 6 places de stationnements disponibles. La propriété est elle-même entourée d'espaces verts non constructibles. Les 3 premiers voisins se trouvent dans un périmètre supérieur à 200m de distance. Prestations: Poêle à bois dans le salon de la maison principale et chauffage et chaudière au gaz à condensation pour la maison principale et le gîte 1, chauffage électrique et plancher chauffant pour le gîte 2, fenêtres mixtes Alu et PVC double vitrage, toiture en très bon état, Installation électrique aux normes, assainissement individuel conforme refait récemment. Etat général des 3 logements impeccable, aucun travaux à prévoir. "Selon la nouvelle réglementation du 1er janvier 2023, les informations sur les risques éventuels auxquels ce bien est peut-être exposé sont disponibles sur le site georisques.gouv.fr "

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
01/08/2022

POINTS CLÉS

Double vitrage, Jardin, Orientation, Rénové

CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo
Erwan LORET
07 67 01 47 22
erwan.loret@123webimmo.com

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	189m ²
Nombre de pièces :	11
Exposition :	S

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

SURFACES

Entrée avec dressing :	10m ²
Pièce de vie salon/cuisine :	33m ²
Salle à manger :	15m ²
Buanderie :	9m ²
Salle de douche :	7m ²
Mezzanine :	14m ²
Chambre parentale :	15m ²
Chambre 1 :	12m ²
Chambre 2 :	12m ²
Pièce de vie (Gîte 1 de 30m2) :	18m ²
Chambre 1 (Gîte 2 de 50m2) :	15m ²
Chambre 2 (Gîte 2 de 50m2) :	15m ²
Pièce de vie (Gîte 2 de 50m2) :	28m ²
Chambre (Gîte 1 de 30m2) :	9m ²
Terrasse couverte :	33m ²
Abris de jardin :	7m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 890 €
-----------------	---------

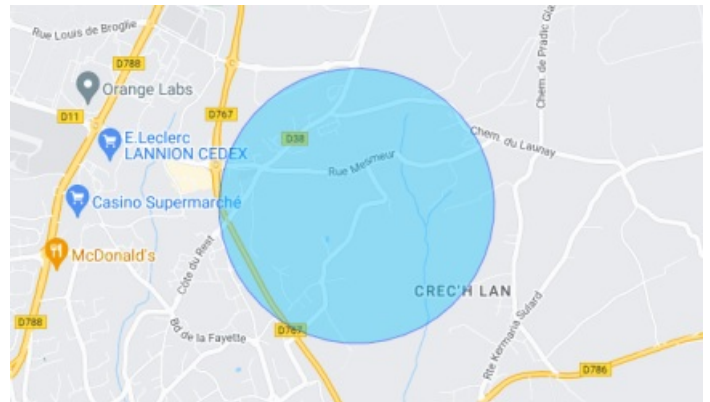
DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1552m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

LOCALISATION



CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo
Erwan LORET
07 67 01 47 22
erwan.loret@123webimmo.com