



## Bien vendu à 279 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

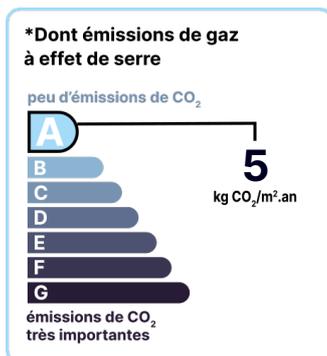
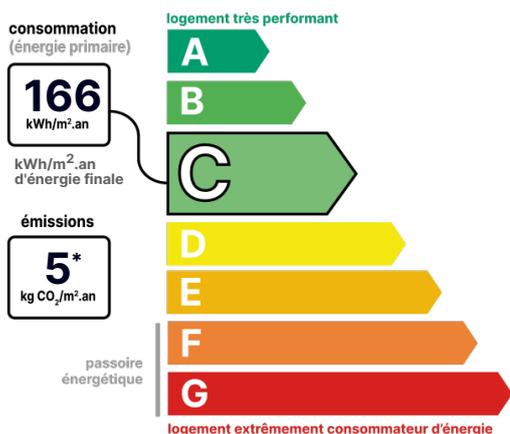
### DESCRIPTION

**Maison de campagne bretonne avec équipements modernes, idéale pour résidence principale, secondaire ou investissement locatif.**

Découvrez cette magnifique maison de campagne nichée au cœur de la Bretagne Romantique. Idéalement située à 25 minutes en voiture de Rennes et à 35 minutes de Saint-Malo, cette belle demeure au charme fou ne nécessite aucun travaux. Elle se distingue par: Un Espace de Vie ultra convivial..... -Dès l'entrée, vous serez charmé par le salon séjour lumineux, au plafonds haut avec des poutres apparentes d'époque et une grande cheminée en pierre reconvertie en poêle à bois. -Quelques marches vous mèneront à une spacieuse cuisine dîatoire entièrement équipée, avec un îlot central doté de nombreux espaces de rangement. La cuisine s'ouvre sur une terrasse astucieusement aménagée, parfaite pour des repas en plein air dans le cadre verdoyant d'un jardin paysager qui la prolonge. ....qui allie charme de l'ancien et confort moderne..... -Le rez-de-chaussée comprend également une pièce de rangement pouvant servir de cellier, une magnifique salle de douche entièrement refaite en 2023, et des WC séparés. -Des escaliers en bois élégants mènent à l'espace nuit à l'étage, composé de deux chambres lumineuses et d'une mezzanine pouvant servir de chambre d'amis. -La chambre parentale intègre, ce qui est rare pour un tel bien, une autre salle d'eau moderne, composée d'une douche qui ajoute au confort de cette demeure. Le premier étage dispose également de toilettes facilement accessibles depuis les chambres. ....et qui marie confort moderne, sécurité, et écologie..... -Ce bien est équipé d'un chauffage par pompe à chaleur air/eau, d'un poêle à bois comme chauffage d'appoint, du double vitrage généralisé à toutes les ouvertures, de volets électriques anti-effraction contrôlés à distance par la domotique, un internet haut débit idéal pour le télétravail, et de nombreuses places de parking lorsque vous voulez recevoir vos amis. Une Opportunité Idéale comme résidence principale, secondaire ou investissement locatif: À seulement 35 minutes des plages de Saint-Malo, de ses remparts et de son casino, et à 20 minutes du principal pôle commercial du nord de Rennes, cette maison hyper fonctionnelle est non seulement agréable à vivre toute l'année, mais elle offre aussi un fort potentiel de rentabilité parce qu'elle se prête parfaitement à la location de courte durée en LMNP. N'hésitez pas à me contacter pour de plus amples informations. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 19/06/2024

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Cheminée, Cuisine équipée, Double vitrage, Jardin, Poêle, Pompe à chaleur, Terrasse, Domotique

## CONTACT



Agence de Rennes-Est  
Wilfrid CHAPERON  
07 86 79 74 54  
rennes-est@123webimmo.com

Référence : 50761\_35\_355

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1650
Année de rénovation :	2023
Surface habitable :	91m²
Nombre de pièces :	4
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	852m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## SERVITUDES

Servitudes :	Oui
Note sur les servitudes :	-servitude d'écoulement des eaux pluviales -servitude de passage des canalisations électriques

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

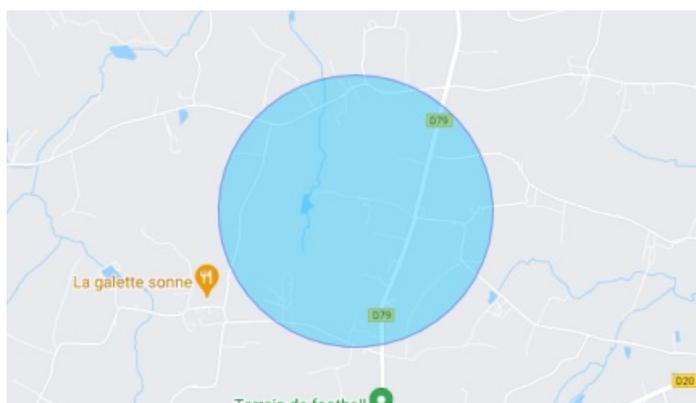
## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Entrée :	3m²
Salon- séjour :	29m²
Cuisine équipée :	15m²
Toilette :	2m²
Salle de douche :	4m²
Arrière cuisine :	5m²
Hall/Entrée :	2m²
Bureau en mezzanine :	7m²
Toilettes espace nuit :	1m²
Chambre d'amis :	10m²
Chambre parentale :	11m²

## LOCALISATION



Salle d'eau privative :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>40m<sup>2</sup></b>
jardin arboré et paysager :	<b>477m<sup>2</sup></b>
Espace parking des véhicules et jardin :	<b>265m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>500 €</b>
-----------------	--------------

## CONTACT

---



**Agence de Rennes-Est**

**Wilfrid CHAPERON**

**07 86 79 74 54**

**[rennes-est@123webimmo.com](mailto:rennes-est@123webimmo.com)**