

Bien vendu à 279 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

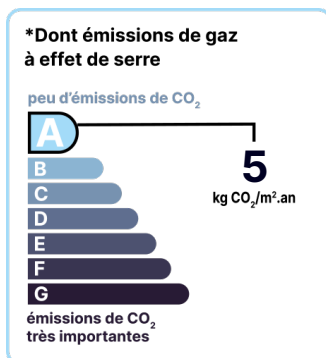
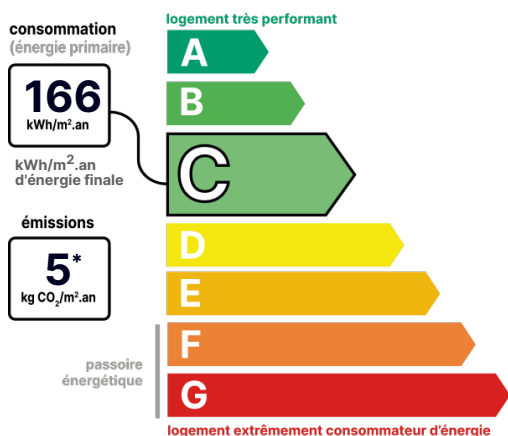
DESCRIPTION

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 d'appoint 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 :	91m ²
Nombre de pièces :	4
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	852m ²
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

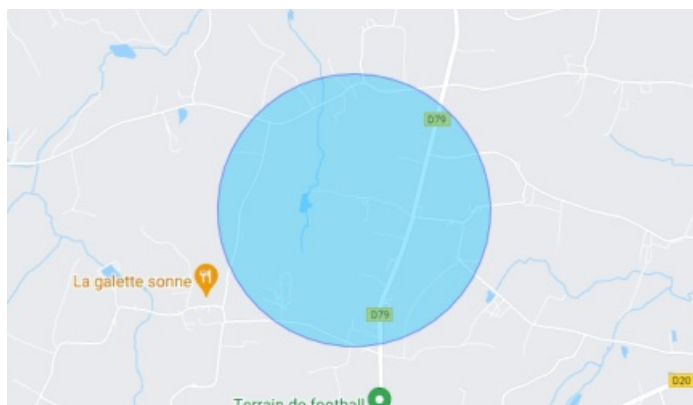
CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

SURFACES

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

LOCALISATION



Salle d'eau privative :	2m²
Terrasse :	40m²
jardin arboré et paysager :	477m²
Espace parking des véhicules et jardin :	265m²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	500 €
-----------------	--------------

CONTACT



Agence de Rennes-Est

Wilfrid CHAPERON

07 86 79 74 54

rennes-est@123webimmo.com