



## Bien proposé à 495 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Grande maison de caractère en pierre, terrain de 2200m<sup>2</sup> à 8 minutes des plages

En plein cœur du village de Camlez, Propriété idéalement située à 10 minutes des plages (Trestel, Buguéès, Port Blanc), des commerces (Penvénan, Tréguier, Lannion) et 20 minutes de la gare de Lannion Grande Maison de caractère en pierre sous ardoises totalement restaurée avec raffinement et prestations haut de gamme. Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée principale, avec placard, qui dessert d'un côté une magnifique suite parentale exposée plein sud avec salle d'eau et toilettes séparés; accès privé à l'étage avec bureau spacieux. De l'autre côté, l'entrée mène à un séjour agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert en tuffeau, d'excellent tirage, un cabinet de toilette attenant séparé et une cuisine équipée et aménagée donnant directement sur une salle d'eau ouvrant elle-même sur l'extérieur, idéal pour les retours de plage Au 1er étage : par un escalier de maître artisan, accès à une mezzanine avec vue en partie sur le séjour ; une chambre avec salle de bain attenante et toilettes séparées ; une chambre avec placard. Au 2e étage : Une grande chambre dortoir avec dressing. Dépendance : Un garage en pierre avec grenier, une lingerie/cuisine d'été, l'ensemble pouvant être transformé en annexe habitable. En extérieur, une grande terrasse intimiste exposée à l'ouest pour profiter pleinement d'un jardin fleuri et arboré, entièrement clôturé. Visite 7/7 jours sur rendez-vous !!! Cette propriété est présentée uniquement par Ann TANGUY et Amélie BERTRAND Pour tous renseignements complémentaires vous pouvez me joindre au 06 37 75 87 16 ou Amélie BERTRAND au 06 31 25 65 44 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

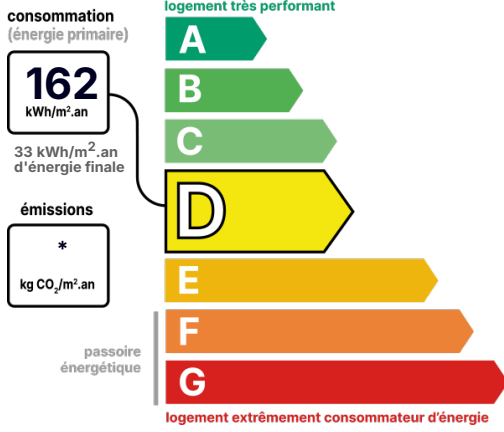
**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

Date de réalisation du DPE :  
04/10/2024

## CONTACT

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Agence de Trégor-Goëlo  
Ann TANGUY  
0637758716  
ann.tanguy@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 484 383 831

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1863</b>
Surface habitable :	<b>180m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>EO</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>

Aucune climatisation

## SURFACES

Hall/Entrée :	<b>18m<sup>2</sup></b>
Séjour :	<b>35m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Lavabo, douche, chauffe-serviette, Chaudière :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Suite parentale avec salle d'eau, wc séparé, à l'étage accès direct au bureau :	<b>27m<sup>2</sup></b>
couloir accès chambres, salle de bain, WC :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>24m<sup>2</sup></b>
Bureau situé au dessus de la suite parentale avec accès privé :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Cuisine équipée et aménagée :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Buanderie/cuisine d'été :	<b>21m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>60m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 100 €</b>
-----------------	----------------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>2200m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

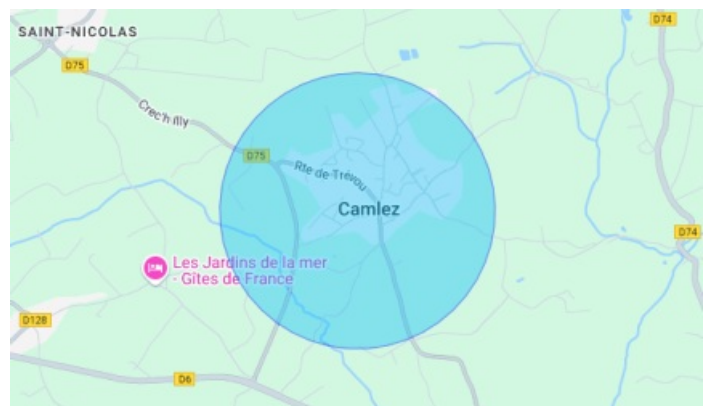
## PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	<b>6</b>
------------------------------	----------

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Bois</b>
------------------------	-------------

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Ann TANGUY  
0637758716  
ann.tanguy@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 484 383 831