



## Bien proposé à 412 500 €

Honoraires agence TTC : 12 500 €

Prix hors honoraires d'agence : 400 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

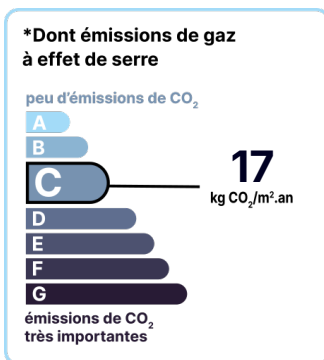
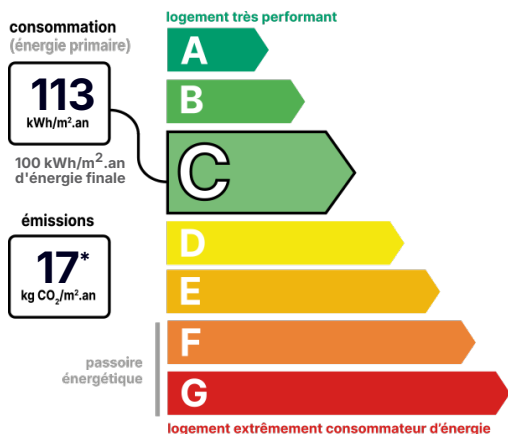
### DESCRIPTION

**Au calme, maison moderne de 164m<sup>2</sup> habitables, 180m<sup>2</sup> au sol, sur terrain constructible de 803m<sup>2</sup> en limite de Ploubezre et Lannion.**  
A seulement 5 minutes du Bourg de PLOUBEZRE et du centre ville de LANNION, cette maison récente de 164m<sup>2</sup> habitables, 4 chambres et un bureau est idéalement située au calme dans un quartier résidentiel proche de toutes les commodités. Retrouvez l'intégralité des photos, des informations, les plans ainsi que la localisation de la maison, directement sur le site de votre agence 123webimmo du Trégor-Goëlo. Edifiée en 2007 sur un terrain de 803 m<sup>2</sup>, cette maison de 164m<sup>2</sup> habitables et 180m<sup>2</sup> au sol qui offre une belle vie de plain-pied, comprend au rez-de-chaussée une entrée desservant une très grande pièce de vie de 60m<sup>2</sup> gorgée de lumière avec une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un espace salle à manger et salon, prolongé de 2 terrasses de 20m<sup>2</sup> situées au sud et à l'ouest. Le rez-de-chaussée renferme également un bel espace nuit avec une chambre de 13m<sup>2</sup>, une salle de douche de 6 m<sup>2</sup> attenante et un WC séparé. Une arrière cuisine de 7m<sup>2</sup> donnant accès au garage de 30m<sup>2</sup> avec porte automatique complète ce niveau. A l'étage un grand palier mezzanine de 13 m<sup>2</sup> dessert une grande chambre avec dressing séparé de 17m<sup>2</sup> habitables, deux chambres de 12m<sup>2</sup> habitables, un dressing, une salle de douches de 13m<sup>2</sup> au sol, un bureau de 6m<sup>2</sup> habitables et un WC séparé. A l'extérieur : Le jardin aménagé et paysager plat et 100% clos renferme 2 terrasses, un cabanon de jardin, un garage attenant à la maison de plus de 30 m<sup>2</sup> donnant accès à un carport couvrant deux ateliers en bois de 10m<sup>2</sup>. PRESTATIONS : Poêle à pellets - Toiture ardoise en parfait état - VMC - Tableau électrique conforme - Chaudière gaz - Assainissement collectif dit "Tout à l'égout" conforme - Fenêtres alu double vitrage oscillo-battantes - volets roulants électriques - Fibre en service dans la maison. Aucun travaux à prévoir, maison en parfait état. Retrouvez l'intégralité des photos, des informations, les plans, ainsi que la localisation de la maison, directement sur le site de votre agence 123webimmo du Trégor-Goëlo. 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

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 02/05/2024

## POINTS CLÉS

Lumineux, Orientation, Vie de plain pied, Equipée d'un système d'alarme, Garage

## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Fanny GUÉNO  
0619815095  
fanny.gueno@123webimmo.com

Référence : 52737\_22\_313

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2007
Surface habitable :	164m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## LOTISSEMENT

Nombre de maisons :	20
---------------------	----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

## SURFACES

Chambre de plain pied :	13m <sup>2</sup>
Arrière-cuisine :	7m <sup>2</sup>
Pièce de vie salon et séjour :	45m <sup>2</sup>
Cuisine équipée :	14m <sup>2</sup>
Chambre 1 étage :	12m <sup>2</sup>
Chambre 2 étage :	12m <sup>2</sup>
Bureau :	6m <sup>2</sup>
Salle de douches :	13m <sup>2</sup>
Chambre 3 étage avec dressing séparé :	17m <sup>2</sup>
Salles de douches :	7m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	803m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Grillage

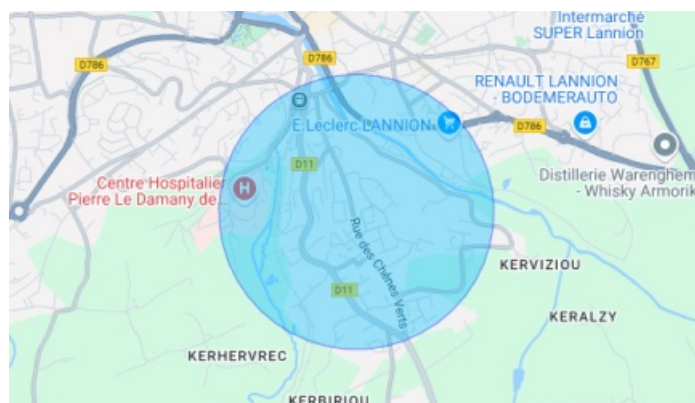
## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## 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



Garage :	30m <sup>2</sup>
Terrasse carrelée :	24m <sup>2</sup>
Terrasse non carrelé :	20m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 100 €
-----------------	---------

## CONTACT

---



Agence de Trégor-Goëlo

Fanny GUÉNO

0619815095

[fanny.gueno@123webimmo.com](mailto:fanny.gueno@123webimmo.com)