



## Bien proposé à 249 300 €

Honoraires agence TTC : 9 300 €

Prix hors honoraires d'agence : 240 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

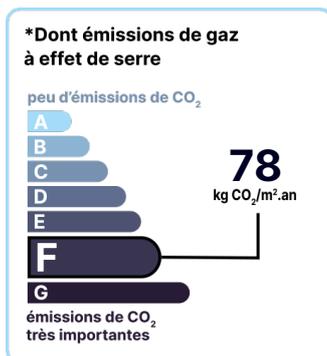
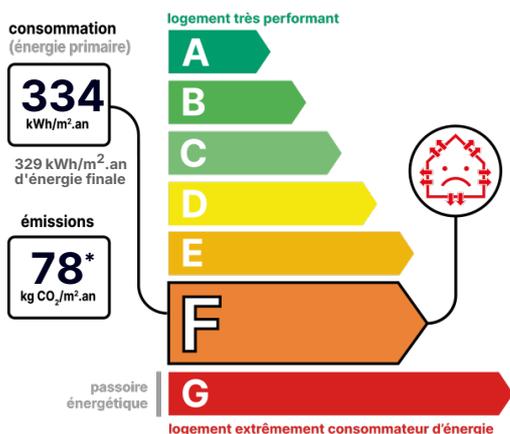
#### Maison Néo-Bretonne de 1970 avec vue Imprenable sur la Vallée du Léguer

À la sortie de Lannion, dans un quartier calme et résidentiel, à proximité des commerces et écoles, découvrez cette charmante maison néo bretonne de 1970, nichée sur un terrain constructible de 1200 m<sup>2</sup>. Idéalement située, cette propriété offre une vue totalement dégagée et imprenable sur la vallée du Léguer, dans un environnement calme et verdoyant. Le rez-de-chaussée surélevé comprend une entrée avec un couloir de 7m<sup>2</sup> desservant une cuisine traditionnelle de 13m<sup>2</sup>, un salon séjour de 28m<sup>2</sup> avec cheminée donnant accès à une grande terrasse extérieure offrant une très belle vue dégagée sur la vallée du Léguer, exposée sud/ouest. Une chambre de 13,7m<sup>2</sup>, une salle de bains de 5m<sup>2</sup> et un WC séparé viennent compléter ce niveau. A l'étage, le palier dessert une première chambre de 10m<sup>2</sup> avec un placard, une seconde chambre de 10m<sup>2</sup> avec dressing, une troisième chambre 11m<sup>2</sup> avec dressing, un bureau de 6 m<sup>2</sup>, une salle de douche de 5m<sup>2</sup> et un WC séparé. La maison offre également un vaste sous-sol de 80 m<sup>2</sup> comprenant un garage et deux pièces fermées. À l'extérieur, vous trouverez un grand jardin arboré, soigneusement aménagé, offrant un bel espace extérieur avec une vue imprenable sur la vallée du Léguer. Le terrain, entièrement constructible, permet de nombreux projets d'extension ou d'aménagement paysager. Une belle opportunité pour les amateurs de tranquillité et de nature, à deux pas de Lannion. À visiter sans tarder ! Prestations : Chauffage central avec chaudière à fuel- Tout à l'égout - fenêtres double vitrage - volets électriques RDC - Ballon d'eau chaude - Toiture en bon état - Isolation de 1970 - Cheminée dans le salon Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
31/05/2023

## POINTS CLÉS

Vue, Lumineux, Jardin, SS, Terrasse

## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
**AUDREY CHATRAIX**  
0669949604  
audrey.chatraix@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 985 233 147

Référence : 53142\_22\_386

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1970</b>
Surface habitable :	<b>118m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>7</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>1200m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : **Individuel**

Aucune climatisation

## CHEMINÉE

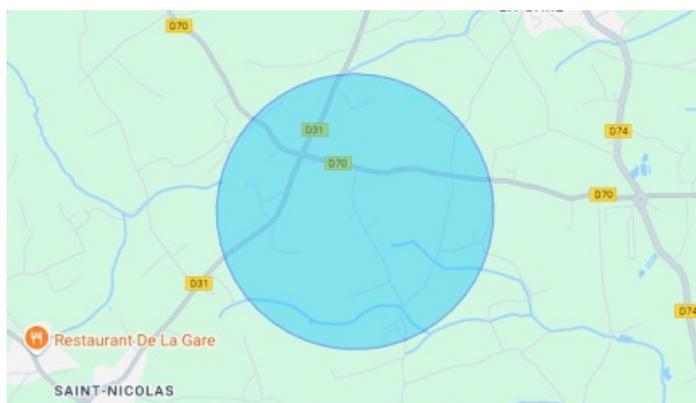
Foyer ouvert

Nombre de cheminées : **1**

## SURFACES

Grand sous-sol garage/atelier :	<b>80m<sup>2</sup></b>
Séjour/Salon avec cheminée ouverte :	<b>28m<sup>2</sup></b>
Chambre RDC :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>5m<sup>2</sup></b>
WC RDC :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Cuisine traditionnelle séparée :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Grand sous-sol garage/atelier :	<b>80m<sup>2</sup></b>
Jardin arboré et constructible :	<b>1000m<sup>2</sup></b>
Terrasse avec une grande vue sur la vallée du léguer :	<b>80m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## CONTACT



**Agence de Trégor-Goëlo**

**AUDREY CHATRAIX**

**0669949604**

**audrey.chatraix@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 985 233 147**