

Incroyable propriété au calme dotée d'une superbe longère, 2 gîtes, un garage, 2 granges, un magnifique jardin

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Val-Couesnon
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	8
SdB:	6
Surface:	331 m <sup>2</sup>
Terrain:	3216 m <sup>2</sup>

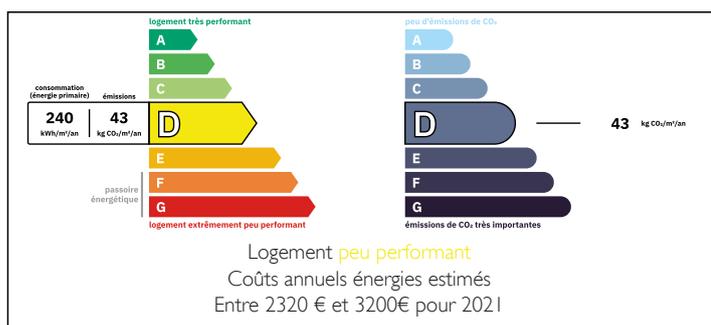
## RÉSUMÉ

Vous serez séduits par cette superbe propriété située au calme à la campagne, à 3 km au sud est de Saint-Ouen la Rouërie, comprenant une maison familiale de 4 chambres, 2 gîtes de 2 chambres, un garage, deux granges dont une très grande sur deux niveaux offrant un beau potentiel d'aménagement.

La maison principale se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'une cuisine simple, d'une salle d'eau avec douche (actuellement utilisée comme cellier), d'une pièce technique/buanderie avec WC (avec la chaudière fioul, un ballon d'eau chaude) et une deuxième entrée qui donne sur l'arrière de la maison. Un grand salon/séjour avec poêle à bois et une 1ère chambre avec sa propre salle d'eau avec WC complètent cet étage.

Au 1er, un palier dessert une seconde chambre sur parquet avec un grand placard, une salle de bains avec WC. Un...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

La maison est classée en D pour le DPE (240/43) L'entrée dans la propriété se fait par une cour goudronnée qui offre un bel espace pour se garer.

Un premier gîte mitoyen de la maison, le plus grand, (DPE E278/B8) comprend, au rez-de-chaussée, un agréable salon/séjour avec poêle à bois et un coin cuisine ainsi qu'un placard de rangement. A l'étage un palier dessert une chambre avec une salle d'eau avec WC, un placard/dressing, une salle de bains avec douche et WC, un local technique avec un ballon d'eau chaude.

Au deuxième étage, un palier dessert une deuxième chambre spacieuse et lumineuse

Petite grange (environ 50 m<sup>2</sup>) attenante au Gîte 1 et abri/remise à outils sur l'arrière (environ 20 m<sup>2</sup>)

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1209 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Le second gîte indépendant situé en face de la maison (DPE F 332/B9), comprend lui au rez-de-chaussée une belle pièce de vie faisant office de salon/séjour avec un coin cuisine et un poêle, un placard avec ballon d'eau chaude.

A l'étage, un palier dessert deux chambres ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Ce gîte dispose de deux terrasses au choix, sur l'avant et sur le côté.

## NOTES

En face de la maison se trouve un garage (environ 20 m<sup>2</sup>) avec un abri à bois sur l'arrière.

Une superbe et vaste grange sur deux niveaux, située derrière la maison (environ 100 m<sup>2</sup> au sol), complète les bâtiments.

Le terrain est divisé en plusieurs espaces, terrasses/salon de jardin, jardin d'agrément, potager, verger et poulailler. Si vous avez la main verte, à vous l'autonomie alimentaire !

La...