

Ancienne ferme avec une propriété moderne de 4 chambres, un lac, des dépendances et environ 47 hectares de ter

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Lescouët-Gouarec
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	173 m <sup>2</sup>
Terrain:	470000 m <sup>2</sup>

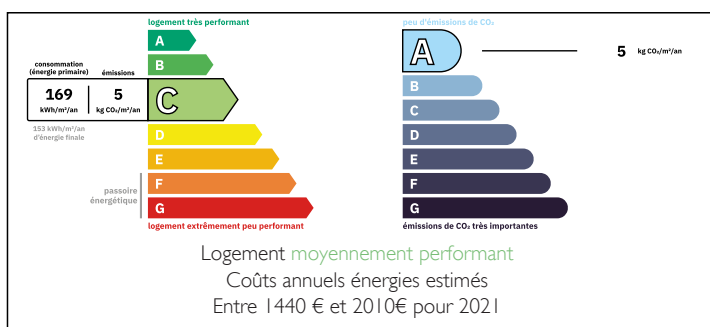
## RÉSUMÉ

Opportunité rare d'acquérir un domaine entièrement privé alliant charme et confort moderne. Cette ancienne ferme rénovée offre de beaux volumes dans un cadre rural exceptionnel, entourée de ses propres terres et bénéficiant d'une parfaite tranquillité.

La maison comprend 4 chambres et un agencement fonctionnel. Au rez-de-chaussé: hall d'entrée, chambre avec salle d'eau privative et dressing, WC indépendant, buanderie, cuisine aménagée et lumineux salon/salle à manger. À l'étage : chambre avec balcon privé et salle d'eau, mezzanine, salle de bains familiale et deux autres chambres.

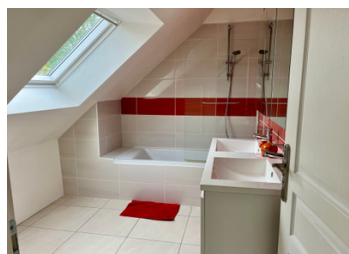
Implanté sur 470,568 m<sup>2</sup>, le domaine propose un lac privé, jardins, terrasses, nombreuses dépendances, garage et environ 23 hectares plantés en sapins de Noël. Une propriété rare offrant intimité, espace et potentiel de revenus.

## 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

Maison d'architecte au cœur d'un domaine privé de 47 hectares avec garage, jardin paysager, étang, dépendances et hangars.

Située entre les côtes sauvages de la Manche et les plages de sable fin de l'Atlantique, cette propriété offre le luxe de l'espace et le privilège du silence.

La maison a bénéficié en 2014 d'une extension ainsi que d'une réinterprétation complète par un architecte. Elle propose désormais de beaux volumes, une luminosité omniprésente et un design contemporain.

Établi sur 470 568 m<sup>2</sup> de terrain, le domaine procure un sentiment rare d'espace et de liberté. Les terres entourent entièrement la propriété, créant un véritable havre de paix totalement privatif.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée dessert une distribution harmonieuse comprenant une spacieuse chambre de 13,29 m<sup>2</sup>, avec salle d'eau privative et dressing, idéale pour recevoir ou pour une vie de plain-pied. S'ajoutent un WC indépendant avec lavabo, une buanderie, une cuisine aménagée de 27 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un vaste salon / salle à manger ouvert. La pièce de vie principale, d'environ 68 m<sup>2</sup>, chaleureuse et conviviale, s'organise autour d'un poêle à bois.

À l'étage, vous découvrirez une seconde chambre de 20,05 m<sup>2</sup>, avec balcon privé et salle d'eau attenante offrant une vue sur les terres du domaine, une mezzanine pouvant faire office de bureau ou de salon supplémentaire, une troisième chambre de 12,05 m<sup>2</sup>, une quatrième chambre de 13,29 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une salle de bains familiale de 9,23 m<sup>2</sup>.

La maison a également été pensée pour le confort et la performance énergétique, avec radiateurs installés...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2000 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES