

Charmante maison indépendante en campagne - avec 4 chambres, un grand garage, et plus de 1 HA de terrain

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Éréac
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	184 m <sup>2</sup>
Terrain:	10000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

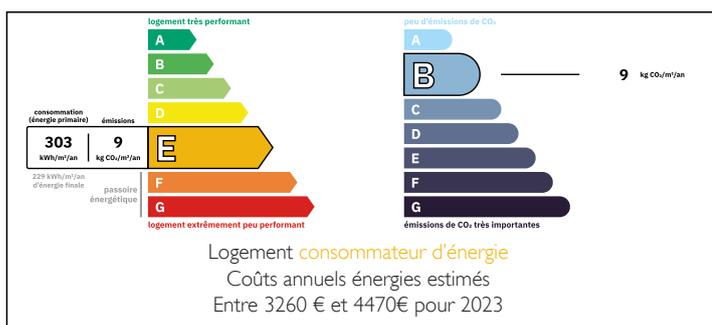
Cette spacieuse maison indépendante est située au calme, à quelques minutes du village d'Éréac, où l'on trouve un petit commerce et une école. Le cadre est très agréable et verdoyant sans voisinage proche.

La maison comprend une cuisine lumineuse, une salle à manger avec cheminée, servant de chambre et un salon spacieux avec un poêle à bois. Au rez-de-chaussée, on trouve aussi une salle d'eau avec douche et un WC séparé.

À l'étage, le palier mène à un bureau/bibliothèque, une chambre lumineuse, et une grande suite parentale avec plafond cathédrale et salle d'eau attenante. Le dernier étage, accessible depuis la bibliothèque, offre une grande chambre avec dressing. Au-dessus de la salle à manger se trouve une pièce à rénover, menant à une autre pièce partiellement rénovée.

À l'arrière, un apprentis forme une terrasse couverte,

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **550 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Offrant un cadre de vie privilégié au cœur de la campagne bretonne, cette charmante maison en pierre, exposée plein sud, se trouve à seulement quelques minutes du village d'Éréac. Ce village typiquement breton dispose de toutes les commodités de base, notamment une école, un bar avec une petite épicerie, une pharmacie, un bureau de poste et un garage. Idéalement située, la propriété se trouve à environ une heure de Rennes et de Saint-Brieuc, elle offre également un accès rapide aux plages de la côte nord tout en garantissant la tranquillité d'un cadre rural.

La maison, spacieuse et pleine de caractère, offre de beaux volumes répartis sur plusieurs niveaux. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une cuisine de belle taille, idéale pour les repas en famille ou entre amis, ainsi qu'une grande salle à manger dotée d'une cheminée avec poêle à bois. Cette pièce sert actuellement de chambre. Le salon, est équipé d'un imposant poêle à bois très atypique, apportant confort et convivialité. Ce niveau comprend également une salle d'eau fonctionnelle avec douche et lavabo, ainsi qu'un WC indépendant.

À l'étage, au-dessus du salon, un palier dessert plusieurs espaces : un coin bibliothèque ou bureau, une première chambre baignée de lumière naturelle, ainsi qu'une grande suite parentale. Cette dernière séduit par son plafond cathédrale en poutres apparentes, apportant une impression de volume et de lumière. La suite dispose de sa propre salle d'eau attenante, équipée d'une douche, d'un lavabo, d'un bidet et de WC.

Depuis la bibliothèque, un escalier permet...