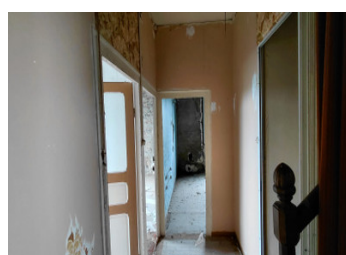


Grande maison de village à rénover – Fort potentiel pour maison familiale ou investissement locatif



INFORMATION

Ville:	Le Mené
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	3
SdB:	0
Surface:	0 m ²
Terrain:	0 m ²



RÉSUMÉ

Située au centre d'un village agréable disposant d'un bar et d'un commerce de proximité, cette maison en pierre offre une importante opportunité de rénovation. L'habitation nécessite une modernisation complète, mais bénéficie de beaux volumes, de grandes pièces de réception et d'un caractère structurel marqué, pour une surface potentielle d'environ 220 m², hors grenier (surface indicative).

Le bien présente un excellent potentiel pour la création d'une vaste maison familiale ou pour la division en plusieurs logements indépendants. Le double vitrage est déjà installé. Située à moins d'une heure des grandes villes et du littoral, cette propriété constitue un projet attractif pour des investisseurs ou des acquéreurs à la recherche d'une rénovation complète dans un environnement villageois calme.

DPE

DPE non requis.

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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Située au centre du bourg de Langourla, cette importante bâtisse en pierre exposée plein sud offre une rare opportunité de rénovation, à proximité immédiate à pied de toutes les commodités : école, bureau de poste, bar, commerces, restaurant et église. Un lac communal, accessible en environ 5 minutes à pied, vient compléter les atouts du village. Le bien se situe à moins d'une heure des villes de Rennes et Saint-Brieuc, et à environ 50 minutes du littoral.

La maison nécessite une rénovation complète, mais bénéficie de beaux volumes, de hauteurs sous plafond, d'éléments de caractère et d'un fort potentiel structurel. La configuration se prête parfaitement à la création d'une grande maison familiale ou, sous réserve des autorisations nécessaires, à l'aménagement de jusqu'à trois logements indépendants. Le bien est entièrement équipé de double vitrage et dispose d'un grand grenier, offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire, sous réserve de faisabilité et d'autorisations.

Sur la base des dimensions actuelles des pièces, la propriété offre une surface potentielle d'environ 220 m², hors grenier (surface indicative). Un terrain attenant, d'environ 120 m², comprenant une partie en pelouse, complète l'ensemble - celui-ci est grevé d'un droit de passage existant au bénéfice de la propriété voisine.

La situation centrale dans le bourg, la taille du bâtiment et son potentiel de réaménagement font de ce bien une opportunité particulièrement attractive pour des investisseurs ou des acquéreurs à la recherche d'un projet de rénovation d'envergure, tout en restant à proximité des grands axes et du littoral.

Les...