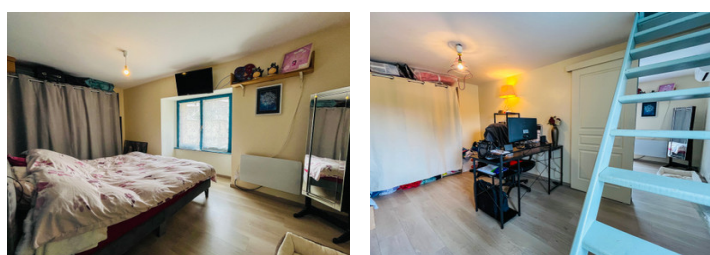
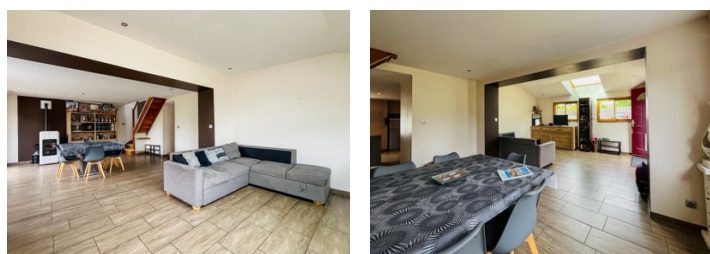


## Charmante maison familiale avec jardin et dépendances, équipée de panneaux solaires – près de Tinténiac



## INFORMATION

Ville:	Tinténiac
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	110 m <sup>2</sup>
Terrain:	1284 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

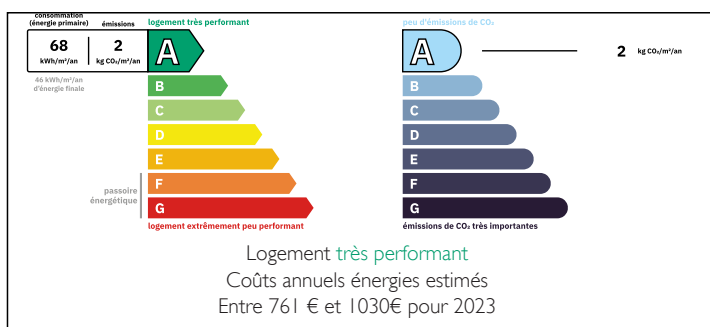
Maison familiale rénovée avec jardin et dépendances – proche Tinténiac, Bretagne

Découvrez cette maison en pierre rénovée de 110 m<sup>2</sup>, idéale pour une famille, à seulement 11 km de Tinténiac et proche du littoral breton. Elle offre un salon-salle à manger lumineux avec poêle à granulés, une cuisine moderne, buanderie, salle d'eau et WC. À l'étage : 2 chambres, bureau, salle de bain et grenier aménageable pour une chambre supplémentaire, salle de jeux ou espace de télétravail.

À l'extérieur : terrasse ensoleillée, jardin facile d'entretien, double garage et atelier avec cave. Le terrain bénéficie d'un certificat d'urbanisme (CU), offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

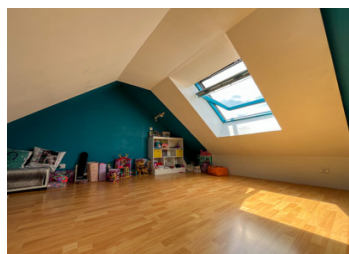
Excellente localisation : accès rapide à Rennes via bus, gare TGV et aéroport à 35 km, Saint-Malo à 50

## 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 familiale charmante avec jardin, dépendances et panneaux solaires – à 11 km de Tinténiac et 2 km de Bécherel

Découvrez cette magnifique maison en pierre entièrement rénovée dans le paisible village de Miniac-sous-Bécherel, idéale comme maison familiale alliant le charme de l'ancien au confort moderne. Située à seulement 11 km de Tinténiac et 2 km du village culturel de Bécherel, célèbre pour son titre de « Village du Livre », cette propriété offre un cadre de vie serein tout en restant proche des commodités locales, des villes historiques et du littoral exceptionnel de Bretagne.

La maison propose environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable lumineuse, où le caractère traditionnel se marie harmonieusement avec le confort contemporain. Le rez-de-chaussée comprend un salon-salle à manger accueillant, réchauffé par un poêle à granulés, une buanderie pratique avec rangements intégrés, ainsi qu'une cuisine moderne pensée pour la vie quotidienne en famille. Une salle d'eau et un WC séparé complètent le rez-de-chaussée.

À l'étage, vous trouverez deux chambres spacieuses, une salle de bain familiale avec WC séparé, un bureau et un grenier aménageable pouvant servir de chambre, salle de jeux ou espace de travail, offrant une grande flexibilité pour enfants, invités ou télétravail. La maison est équipée pour le confort et la durabilité avec pompe à chaleur, quatre sorties électriques, une isolation performante et panneaux solaires, assurant chaleur et efficacité énergétique toute l'année.

À l'extérieur, la propriété continue de séduire : une terrasse ensoleillée et un jardin facile d'entretien offrent un espace parfait..

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES