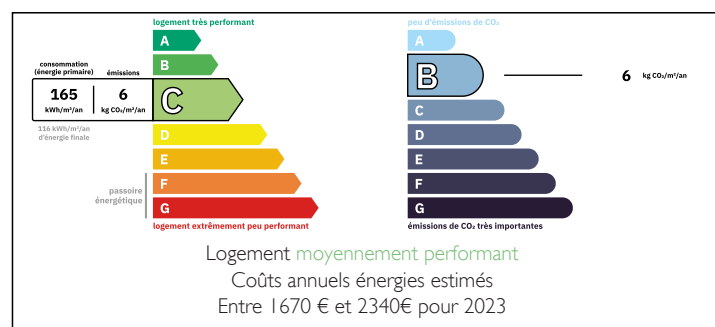


Charmante maison de campagne située au bout d'un chemin tranquille avec avec spacieuses dépendances



DPE



INFORMATION

Ville:	Guern
Département:	Morbihan
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	142 m ²
Terrain:	2600 m ²

RÉSUMÉ

Nichée au bout d'un chemin de campagne paisible, cette charmante et spacieuse maison de 2/3 chambres, entourée de vues dégagées et d'un environnement serein, offre un espace de vie flexible et une excellente performance énergétique.

La maison propose un hébergement généreux et modulable, avec deux chambres bien proportionnées et la possibilité d'en aménager une troisième. Son atmosphère chaleureuse et accueillante la rend idéale tant pour une vie de famille que pour recevoir.

Un atout majeur de la propriété réside dans son ensemble de vastes dépendances en pierre. Pleines de caractère et de potentiel, ces structures spacieuses offrent de nombreuses possibilités : stockage, atelier, espace de loisirs, activité professionnelle à domicile ou encore projet de transformation.

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

Nichée au bout d'un chemin de campagne paisible et entourée d'une campagne pittoresque, cette charmante maison de 2/3 chambres offre un parfait mélange de caractère, de confort et d'efficacité énergétique moderne. Avec ses vastes dépendances en pierre et son espace de vie modulable réparti sur trois niveaux, la propriété est idéale en résidence principale, maison de vacances ou pied-à-terre rural.

Rez-de-chaussée Le cœur de la maison est constitué d'une chaleureuse pièce de vie avec cuisine ouverte, conçue pour une vie à la campagne conviviale. Un poêle à bois crée un point focal cosy, parfait pour les soirées plus fraîches. Des éléments pratiques complètent l'ensemble, notamment un cellier utile et une salle d'eau au rez-de-chaussée, rendant l'agencement à la fois fonctionnel et accueillant.

Premier étage À l'étage, la généreuse pièce ouverte est actuellement aménagée en seconde chambre avec un espace salon confortable, équipé de son propre poêle à bois. Cet espace flexible pourrait facilement être reconfiguré pour créer deux chambres séparées si souhaité. Un escalier central mène à l'étage supérieur.

Deuxième étage Le dernier niveau accueille la charmante suite parentale, avec sa salle de bains privative, offrant un espace calme et intime.

Performance énergétique et confort La propriété bénéficie d'équipements modernes et performants sur le plan énergétique, notamment :

Chauffage au sol

Pompe à chaleur air/eau pour le chauffage central

Pompe à chaleur air/air réversible assurant chauffage et climatisation

Panneaux photovoltaïques produisant de l'électricité

Ces installations garantissent un confort toute l'année tout en réduisant les coûts énergétiques.

Extérieurs La maison est complétée par de

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES