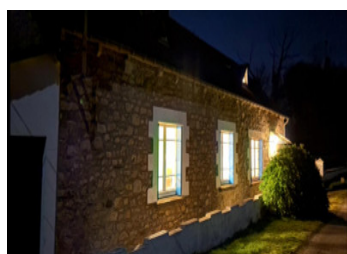


Une charmante maison de trois chambres avec un garage spacieux, nichée au sein d'un hameau paisible



## INFORMATION

Ville:	Jugon-les-Lacs
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	98 m2
Terrain:	1549 m2

## RÉSUMÉ

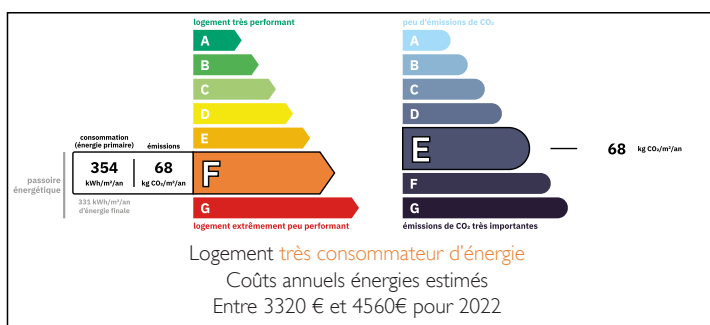
Charmante maison en pierre exposée plein sud avec garage, jardin et potentiel d'aménagement

Nichée au sein d'un hameau paisible composé de seulement quatre propriétés, cette ravissante maison en pierre de trois chambres, coiffée d'une toiture traditionnelle en ardoise, allie charme, confort et beau potentiel d'évolution.

Bénéficiant d'une exposition plein sud très recherchée, la façade de la maison profite d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée, renforçant son atmosphère chaleureuse et accueillante.

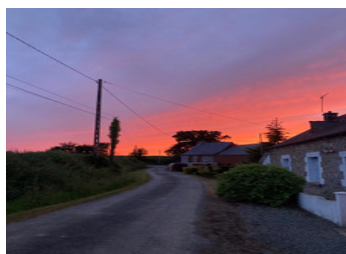
La porte de type écurie s'ouvre directement sur une cuisine/salle à manger moderne, soigneusement aménagée avec de nombreux rangements et de généreux plans de travail. Une porte-fenêtre donne accès à la terrasse, offrant une belle continuité entre

## 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

Le rez-de-chaussée comprend :

Deux chambres confortables

Un spacieux salon agrémenté d'un poêle à bois, parfait pour les soirées d'hiver au coin du feu

Une salle d'eau avec WC

Sur un côté de la propriété se trouve une chaufferie dédiée abritant le système de chauffage central, tandis que de l'autre côté, un grand garage offre un excellent espace de rangement, l'emplacement pour une machine à laver et la possibilité d'aménager une mezzanine. À l'étage, la maison dispose d'une généreuse chambre principale avec espace dressing et sa propre salle d'eau avec WC. De plus, deux autres espaces sous les combles offrent un fort potentiel de conversion (sous réserve des autorisations nécessaires).

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Les jardins ont été aménagés avec soin au fil des années. L'espace en terrasse se prolonge naturellement depuis le patio, créant un extérieur attrayant et fonctionnel. Un puits est situé au niveau inférieur du jardin.

À droite de la maison, une pelouse comprend une base en sable préparée pour une piscine pour enfants et bénéficie d'une ombre bienvenue pendant les mois les plus chauds. En face de la propriété, un terrain séparé offre une excellente opportunité pour un potager ou un projet extérieur supplémentaire.

## NOTES

Idéalement située à proximité du Wake Park de Dolo et du pittoresque village de Jugon-les-Lacs, cette propriété polyvalente pourrait devenir :

- \* Une chaleureuse maison familiale
- \* Une charmante résidence secondaire « clé en main »
- \* Ou un investissement locatif très attractif

Une maison pleine de caractère offrant un cadre de vie agréable, un espace extérieur et un potentiel passionnant.