

## 4 bedroom semi-detached house with garden in village setting



## INFORMATION

Ville:	Trédias
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	162 m <sup>2</sup>
Terrain:	330 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

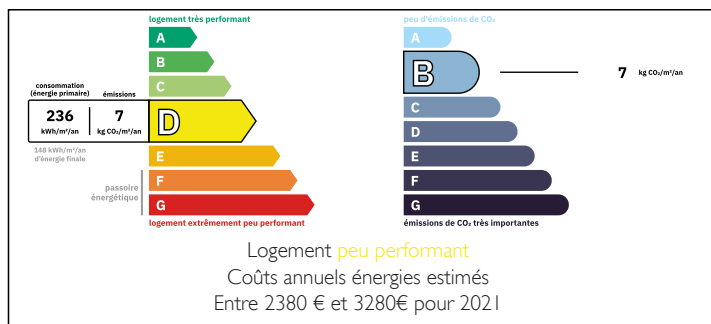
A well-proportioned four-bedroom stone and slate village residence offering generous accommodation throughout and excellent potential for loft conversion.

The property opens into a bright and welcoming open-plan kitchen, dining and living space, flooded with natural light and featuring an attractive log burner, creating a warm and inviting heart to the home. Leading from this area is a convenient ground floor WC and a covered storage area, currently utilised for additional storage but offering further scope.

There is also an impressive, spacious formal sitting room/dining room, ideal for entertaining and perfectly suited to family gatherings and special occasions.

To the first floor, a wide central landing provides

## 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

A substantial attic space presents outstanding potential for conversion (subject to the necessary consents), offering flexibility for an additional bedroom, home office, or playroom.

There is an enclosed garden at the rear of the property with lots of potential.

The property would benefit from some light modernisation, and a new roof is required, presenting an excellent opportunity for buyers to add value and personalise the home to their own taste.

The historic medieval town of Dinan is just a short 10-minute drive away, offering charming cobbled streets, vibrant markets, and excellent amenities. The property also benefits from easy access to Rennes and Saint-Brieuc via the RN12, making travel convenient and straightforward.

For international connections, the St Malo ferry port is only 43 km away, while Rennes Airport is just 57 km. In addition, a wealth of stunning Brittany beaches are within easy reach, making this the perfect location for enjoying both countryside tranquillity and coastal escapes.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 526 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>