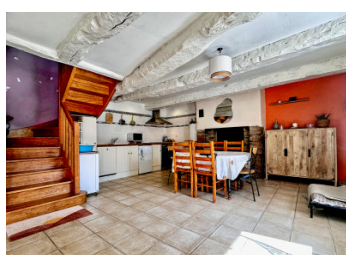


Maison individuelle de 3 chambres avec dépendance et garage – Située dans un village. Près de Josselin!



## INFORMATION

Ville:	Guégon
Département:	Morbihan
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	170 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

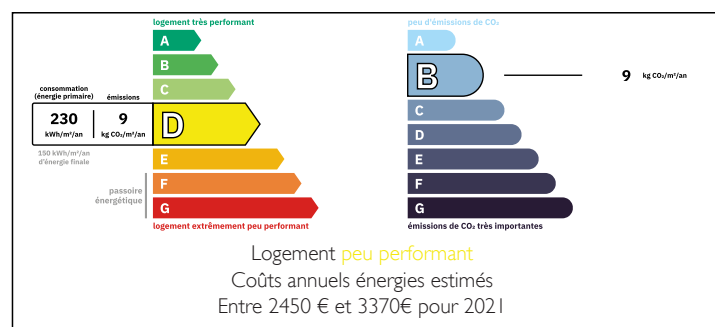
Située dans un village calme à courte distance de Josselin, cette charmante maison individuelle offre un cadre de vie confortable avec dépendances et potentiel supplémentaire.

La propriété comprend un spacieux séjour/salle à manger, offrant un espace de vie lumineux et accueillant, ainsi qu'une cuisine équipée avec accès direct au patio à l'arrière. Le rez-de-chaussée bénéficie également d'une salle de bains et d'un agencement pratique.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez trois chambres de bonnes dimensions ainsi qu'une salle de bains, rendant ce bien idéal pour une résidence principale ou une maison de vacances.

À l'extérieur, la propriété dispose d'une dépendance, idéale pour le stockage. Un garage complète l'ensemble, offrant un stationnement sécurisé et un

## 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

Située dans le village dynamique et bien desservi de Guégon, à seulement 4 minutes de la charmante cité médiévale de Josselin, cette belle maison individuelle en pierre offre de beaux volumes ainsi que des dépendances et un garage.

La propriété séduit par son extérieur en pierre de caractère et sa situation idéale, à proximité immédiate des commodités accessibles à pied (boulangerie, restaurant, tabac, médecins, pharmacie, etc.).

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une spacieuse cuisine/salle à manger d'environ 36 m<sup>2</sup>, constituant un espace de vie lumineux et fonctionnel. Une cave (4 m<sup>2</sup>) complète ce niveau, offrant un espace de rangement pratique.

À l'étage, la maison propose trois chambres (12 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>), ainsi qu'une salle de bains familiale (5 m<sup>2</sup>). Une grande mezzanine de 37 m<sup>2</sup> offre un espace polyvalent, idéal comme salon, bureau ou couchage supplémentaire. Une seconde salle de bains (13 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un bureau ou dressing indépendant (12 m<sup>2</sup>) complètent l'étage.

À l'extérieur, vous bénéficierez d'une dépendance en pierre de 12 m<sup>2</sup> avec dalle béton et électricité, offrant un fort potentiel pour un atelier ou un projet d'aménagement (sous réserve des autorisations nécessaires). Le garage (15 m<sup>2</sup>), situé sur le côté gauche de la maison, est idéal pour le stationnement ou le stockage.

L'ensemble est situé dans un environnement villageois agréable, alliant tranquillité et proximité des services. Josselin, avec son canal et son centre historique pittoresque, est accessible en quelques minutes, tandis que la ville côtière de Vannes se trouve à environ 45 minutes.

Caractéristiques principales...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES