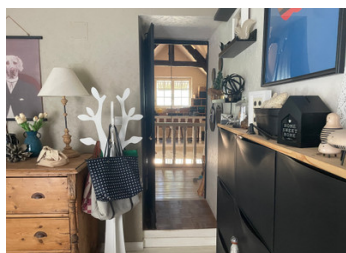


Superbe longère du XVIII^e siècle, piscine intérieure, installations équestres et 1,7 h entre Rennes et Nantes



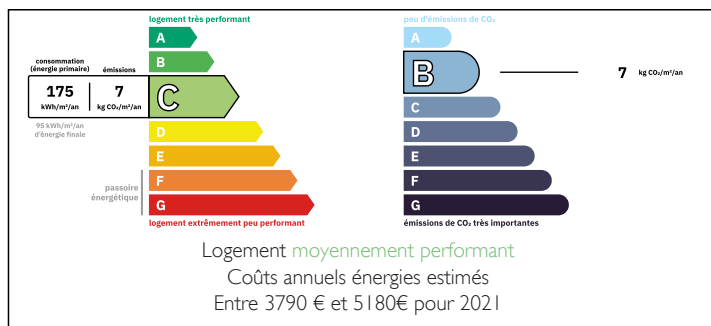
INFORMATION

Ville:	Guipry-Messac
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	290 m ²
Terrain:	17000 m ²

RÉSUMÉ

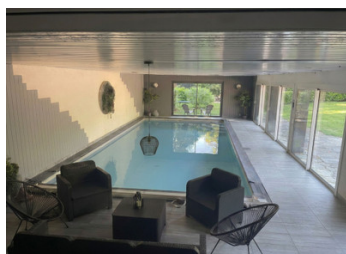
Dès les premiers instants, cette remarquable longère bretonne du XVIII^e siècle séduit par son caractère, ses prestations de qualité et son environnement privilégié. Implantée sur un terrain d'environ 17 000 m², entre Rennes et Nantes, elle offre un parfait équilibre entre le charme de l'ancien et le confort contemporain. Développant environ 290 m² habitables, elle comprend de vastes pièces de réception, six chambres, une superbe piscine intérieure chauffée avec sauna, ainsi que de belles installations équestres comprenant une carrière de 20 x 40 m, deux boxes, un paddock et un puits. Anciennement exploitée avec succès en chambres d'hôtes, cette propriété conviendra parfaitement à une résidence familiale ou à un projet touristique. Atout supplémentaire, la propriété dispose d'un chemin privé permettant d'accéder directement aux berges de la Vilaine, idéales pour les promenades et les activités de plein air.

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

Nichée dans un environnement paisible entre Rennes et Nantes, tout en étant à proximité d'une commune dynamique disposant de commerces, d'écoles et de tous les services, cette superbe longère du XVIII^e siècle s'étend sur un terrain d'environ 17 000 m². Une gare située à quelques kilomètres permet de rejoindre facilement Rennes, offrant ainsi un parfait équilibre entre vie à la campagne et accessibilité.

La partie ancienne de la maison s'ouvre sur une chaleureuse salle à manger d'environ 36 m², agrémentée d'une authentique cheminée d'époque. Celle-ci communique avec une cuisine entièrement aménagée et équipée, particulièrement élégante tout en restant fidèle au caractère de la demeure. Une arrière-cuisine complète cet espace fonctionnel.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2200 EUR

Taxe habitation: EUR

Depuis la salle à manger, trois marches mènent à un magnifique salon cathédrale d'environ 42 m², baigné de lumière grâce à ses larges ouvertures et ses portes-fenêtres donnant directement sur les jardins. Au-dessus, une mezzanine aménagée en espace bureau surplombe la pièce de vie et apporte un charme architectural remarquable. Cet espace est tout simplement superbe et mérite d'être découvert.

NOTES

À l'étage, un espace indépendant comprend cette vaste mezzanine avec bureau, une chambre d'environ 30 m², un dressing, une salle d'eau privative ainsi qu'un WC. Cette partie de la maison a été exploitée avec succès pendant de nombreuses années en chambres d'hôtes et se prête parfaitement à une activité d'accueil ou à un logement indépendant pour la famille et les amis.

Le confort est assuré tout au long de l'année grâce à une pompe à chaleur installée en...