

MAISON DE CARACTÈRE RÉNOVÉE – 11 PIÈCES – 5 CHAMBRES – PLEIN SUD – 13 000 M CLOS

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Le Mené
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	180 m ²
Terrain:	13010 m ²

RÉSUMÉ

Coup de cœur assuré pour cette maison de caractère de 1957, entièrement rénovée avec des matériaux de qualité et livrée clés en main. Exposée plein sud, sans aucun vis-à-vis, elle profite d'une luminosité exceptionnelle tout au long de la journée.

Sur un terrain clos de 13 000 m², elle allie grand confort de vie, sobriété énergétique, autonomie en eau et véritable jardin nourricier. Une offre rare en centre Bretagne.

L'INTÉRIEUR

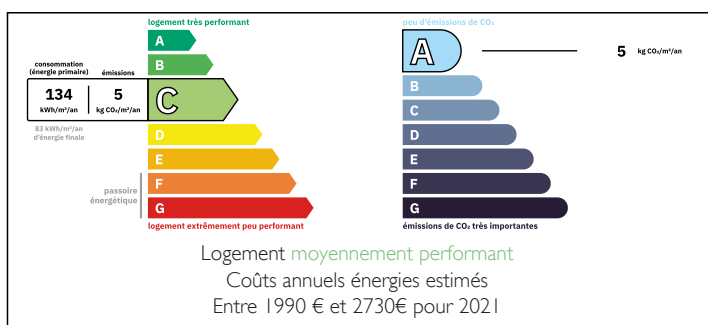
- Séjour-cuisine ouvert de 35 m², plafonds à 2,60 m offrant un beau volume
- Cuisine neuve, jamais utilisée, avec électroménager intégré inclus
- 5 chambres avec placards intégrés, dont deux de 17 m²
- 2 salles d'eau, 2 WC
- Buanderie équipée au rez-de-chaussée : évier, sol

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.



DPE





DESCRIPTION

RÉNOVATION ET ÉNERGIE

Électricité refaite aux normes, double vitrage PVC sur toutes les ouvertures, porte d'entrée en verre sécurit renforcé, isolation complète des murs et des combles, fibre optique.

Le DPE classe C est remarquable pour une construction de 1957 : aucune rénovation énergétique n'est à prévoir.

Le chauffage est assuré par un poêle à bois haut de gamme Jøtul F600 (16 kW, double combustion) installé dans le séjour. Grâce à l'isolation, une seule flambée en soirée maintient la maison entre 22 et 23 °C jusqu'au lendemain soir. Les radiateurs électriques ne sont pas sollicités et les frais de chauffage restent minimes.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 660 EUR

Taxe habitation: EUR

LES EXTÉRIEURS

- Plus de 77 m² de terrasses carrelées plein sud : 39 m², 29 m² et balcon d'entrée de 8,50 m² à l'étage
- Espace couvert sous le balcon, aménagé en salon de jardin avec jardinière intégrée
- Grande allée centrale bétonnée, éclairée sur toute sa longueur et bordée de murets crépis
- Escalier d'entrée neuf carrelé, haies taillées, plantations ornementales
- Portail et vidéosurveillance

NOTES

UN TERRAIN DE 13 000 M², CLOS ET D'UN SEUL TENANT

- Forage privé (2020) alimentant un réseau d'arrosage enterré, avec points d'eau sur toute la parcelle
- Évacuation des eaux pluviales enterrée
- Potager et deux serres de 32 m² et 100 m² raccordées au forage, pour des récoltes toute l'année
- Abri à bois couvert de 30 m²
- 60 pieds de vigne palissés (raisin de table)
- Verger exceptionnel : pommiers, poiriers, nashi, cognassier, cerisiers, figuiers, kiwis, kiwaï, châtaigniers, noyer, noisetiers, kakis, néfliers, mûriers, arbousiers, mandarinier, pacanier...