



Propriété en pierres proche de la mer Louannec

Réf. : YD5253 - Prix : Sous compromis

Propriété en pierres naturelles, édifée sur un terrain d'1,5 hectare, offrant le calme de la campagne tout en étant proche de la mer (1km). Elle comprend :

- Dans le bâtiment principal servant d'habitation :

- Au rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec accès à l'étage par un escalier, un salon d'environ 28m² avec une grande cheminée en pierre, des WC, un espace servant actuellement de bureau mais pouvant être converti en salle à manger par exemple, une grande cuisine / salle à manger équipée et aménagée, un espace SPA détente avec un bassin de nage et un jacuzzi, une buanderie servant à fois de pièce technique, pour les différentes installations, ainsi que d'une salle d'eau avec des WC, une douche, un évier, une machine à laver et un sèche-linge.

- Au 1er étage : Une chambre parentale d'environ 19m² avec salle d'eau privative munie de deux douches. La chambre dispose également d'un dressing d'environ 4m². Un couloir dessert les pièces suivantes : une salle de bains avec baignoire et douche ainsi qu'un lavabo à deux vasques. Une chambre idéale pour enfants. Une chambre plus grande pour adulte ou pouvant faire office de bureau.

- Au 2ème étage / Combles aménagés : Une grande pièce de vie reprenant toute la longueur du bien offrant plusieurs possibilités d'aménagements (salle de jeux, chambre, salle de projection cinéma, etc...)

- Côté Sud, un hangar de plus de 300m² servant actuellement de hangar de stationnement pour voitures, bateau et engins d'entretien du jardin. Ce hangar est très lumineux grâce à des puits de lumière sur le toit. Un pont élévateur à deux colonnes est présent, permettant l'entretien mécanique de voitures. Cet espace, doté d'un très beau volume, peut également être totalement réaménagé en seconde habitation ou en atelier, voire les deux.

- Côté Est, une 1ère annexe, d'environ 160m² d'emprise au sol, en pierres avec une toiture en ardoises naturelles refaite à neuf. Ancienne étable. L'intérieur est à l'état brut, totalement à rénover mais avec des prédispositions saines. La grande longueur de la pièce principale permet la construction d'une piscine intérieure avec un beau volume. Annexe pouvant également faire office d'habitation supplémentaire pour du gîte.

- Côté Ouest, une 2nde annexe, d'environ 65m² d'emprise au sol, en pierres avec une toiture en ardoises naturelles refaite à neuf également. Permet également une réhabilitation en habitation ou gîte.

- À l'extérieur :

- Un terrain clôturé avec muret en pierres. L'entrée se fait par deux portails électriques à commande à distance. Un se trouvant au nord et permettant l'accès à l'habitation principale. Le 2nd se trouve côté Nord-Ouest et permet d'accéder à l'annexe N°2 ainsi qu'au hangar. La présence de ce second portail offre la possibilité d'une entrée privée vers le logement secondaire ou le gîte.

- Entre l'habitation principale et l'annexe N°1, une cour fait office d'air stationnement. Dans cette cour se trouve un puit d'eau datant de 1844 et allant à 35m de profondeur. Sur une parcelle d'herbe verte se trouve une aire de jeux pour enfants avec toboggan, escalade, cabane. Le tout fabriqué à la main par le propriétaire.

- Un champ d'environ 10600m², soit un peu plus d'un hectare, où est actuellement cultivé herbes, orges et maïs. Peut être utilisé

pour des activités équestres.

Chauffage par pompe à chaleur installée en janvier 2023. 18 panneaux photovoltaïques, installés sur le toit, complètent les besoins en énergie.

Caractéristiques principales

Surface habitable	228 m ²	Année de rénovation	2015
Surface du terrain	15588 m ²	Exposition	Sud
Nombre de pièces	6	Taxe foncière	1300 €
Nombre de chambres	3	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	Mixte	Assainissement	Tout à l'égout
Type de construction	Pierres	DPE	C (132)
Etat	bon et à rénover	GES	D (35)
Année de construction	1900	Honoraires	30 600 € (4.00%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 2320 et 3180 € (Année de référence : 2022)



Yves DANIEL

Consultant De Lannion à Tréguier - Côte de Granit Rose (22)

06 69 66 49 95

yd@pierresetmer.fr