



Magnifique villa contemporaine avec dépendances à Loctudy

Réf. : JG5427 - Prix : 936 700 € F.A.I.

Propriété contemporaine d'exception à Loctudy ? Havre de paix avec dépendance et jardin arboré, proche bord de mer Située à Loctudy, charmante commune balnéaire du sud Finistère réputée pour ses plages, son port de pêche et sa douceur de vivre, cette magnifique maison contemporaine offre un cadre de vie unique : le calme absolu d'une impasse, l'intimité d'un jardin clos et arboré, et la proximité immédiate de la mer et du centre-ville (5 minutes à vélo).

Construite en 2007 par l'entreprise Péron de Pont-l'Abbé, reconnue pour son savoir-faire, cette demeure séduit par son architecture moderne, ses volumes généreux et sa luminosité omniprésente. Elle allie confort, élégance et praticité, dans un environnement naturel et préservé.

La maison principale : confort, lumière et élégance D'une surface habitable d'environ 210 m², la maison s'organise autour d'un patio central qui inonde l'intérieur de lumière naturelle. Véritable cœur de la maison, ce patio crée une circulation fluide et assure une luminosité traversante qui relie harmonieusement toutes les pièces.

Un vaste séjour de 60 m² : pièce maîtresse, baignée de lumière grâce aux larges baies vitrées et au patio central, offrant une ouverture directe sur le jardin. Un espace convivial, parfait pour la vie de famille et les réceptions.

Une cuisine contemporaine fonctionnelle, intégrée à l'espace de vie.

Quatre chambres spacieuses : deux au rez-de-chaussée pour un confort de plain-pied, et deux à l'étage pour accueillir famille et invités en toute intimité.

Une salle de bain moderne et plusieurs espaces de rangement optimisent le confort quotidien.

Chauffage au sol complété par un poêle à granulés neuf installé en 2024, garantissant performance énergétique et confort hivernal (classe C).

Factures énergétiques maîtrisées : chauffage au sol complété par un poêle à granulés, depuis l'hiver 2024-2025, le poêle assure seul le chauffage principal.

Un garage spacieux vient compléter la maison, avec la possibilité d'aménager une suite parentale avec salle de bain au-dessus, ajoutant encore au potentiel de la propriété.

L'atelier / dépendance : un espace unique et polyvalent Un véritable atout différenciant réside dans la dépendance de plus de 100 m², finalisée en 2022 par des artisans locaux spécialisés dans le bois.

Pensée comme un espace modulable, elle comprend :

une salle d'exposition lumineuse,

un coin cuisine,

une douche moderne,

une pièce de plus de 25 m² pouvant être aménagée en chambre.

Cet espace indépendant ouvre la voie à de multiples projets :

activité professionnelle (atelier d'artiste, bureau, espace créatif),

activité bien-être (salle de yoga, retraites, stages),

activité locative (gîte, maison d'hôtes, location saisonnière).

Le potentiel de revenus complémentaires est estimé entre 20 000 euros et 30 000 euros par an, selon l'usage envisagé.

Un terrain clos et arboré, un cadre rare Le terrain de 1 700 m², entièrement clos et soigneusement arboré, confère à la maison une atmosphère de sérénité. Véritable havre de paix, il invite à la détente et aux moments conviviaux.

Les annexes viennent enrichir ce bel extérieur :

un ancien chenil pouvant être transformé en poulailler,

un cabanon de jardin,

des espaces de stationnement pratiques pour accueillir plusieurs véhicules.

Un environnement privilégié : calme et proximité de la mer Cette maison bénéficie d'une localisation idéale :

au calme d'une impasse, gage de tranquillité et de sécurité,

à 5 minutes en vélo du centre-ville (commerces, écoles, services),

à 5 minutes en vélo des plages de sable fin, de la côte sauvage et du port de Loctudy.

Un emplacement recherché qui permet de profiter de tous les atouts de la côte bretonne.

Un bien rare sur le marché immobilier breton Avec son patio lumineux, sa surface habitable généreuse, ses prestations de qualité, sa dépendance polyvalente et son potentiel d'évolution, cette propriété est une véritable opportunité.

Que ce soit pour une résidence principale, une résidence secondaire haut de gamme ou un projet associant habitation et activité professionnelle, elle répond à toutes les attentes.

Une demeure contemporaine rare, baignée de lumière et ouverte sur la nature Plus qu'une maison, cette propriété est un art de vivre, où modernité, confort et sérénité se conjuguent à quelques pas de l'océan.

Caractéristiques principales

Surface habitable	210 m ²	Année de rénovation	N.C
Surface du terrain	1700 m ²	Exposition	Sud
Nombre de pièces	8	Taxe foncière	N.C
Nombre de chambres	4	Taxe d'habitation	N.C
Chauffage	Électrique + poêle à granulés	Assainissement	Tout à l'égout
Type de construction	Contemporaine	DPE	En cours (-1)
Etat	Parfait état	GES	N.C
Année de construction	2007	Honoraires	36 700 € (4.08%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 0 et 0 € (Année de référence :)



Julien TROADEC

Consultant De Plozévet à Combrit (29S)

06 62 12 98 98

jt@pierresetmer.fr