



## Maison en bordure de La Rance à St Malo

Réf. : CB5558 - Prix : 696 800 € F.A.I.

SAINT-MALO ? Quartier recherché de Saint-Servan, à proximité immédiate de la Rance

Dans un environnement privilégié, à quelques pas des bords de la Rance et des sentiers de promenade, découvrez cette charmante maison de caractère d'environ 169 m<sup>2</sup>, nichée au cœur d'un magnifique jardin clos et paysagé de 755 m<sup>2</sup>.

Édifiée autour d'une bâtisse d'origine datant du XIX<sup>ème</sup> siècle, puis agrandie avec soin au fil du temps, cette propriété allie avec harmonie authenticité et volumes généreux.

Le rez-de-jardin propose de belles pièces de vie chaleureuses : un séjour-salon avec cheminée, une salle à manger ouverte et conviviale, ainsi qu'une cuisine aménagée avec espace repas et cheminée, idéale pour les moments en famille. Un salon-bibliothèque, une chambre avec bureau, une salle d'eau, une buanderie et de nombreux rangements complètent ce niveau fonctionnel et confortable.

À l'étage, plusieurs espaces nuit séparés : deux chambres dont une avec balcon, une pièce de type dortoir, ainsi que deux salles de bains avec wc.

À l'extérieur, vous serez séduits par le jardin en espaliers, arboré et fleuri, véritable écrin de verdure, ainsi que par les différentes terrasses, dont une terrasse couverte, propice à la détente en toute saison.

Un garage, un cabanon de jardin en bois et un petit abri de rangement viennent parfaire l'ensemble.

### Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	169 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	2005-2010
<b>Surface du terrain</b>	755 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	Est-Ouest
<b>Nombre de pièces</b>	6	<b>Taxe foncière</b>	2100 €
<b>Nombre de chambres</b>	4	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	gaz de ville	<b>Assainissement</b>	Tout à l'égout
<b>Type de construction</b>	Charme	<b>DPE</b>	D (187)
<b>Etat</b>	Bon état général	<b>GES</b>	D (31)
<b>Année de construction</b>	1830	<b>Honoraires</b>	26 800 € (4.00%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 1790 et 2480 € (Année de référence : )



### Cyril BOURAKHOWITCH

Associé - Gérant & Responsable Côte d'Émeraude (35)

06 48 74 08 93

cb@pierresetmer.fr