





Villa moderne CÃ´te de Granit Rose

Réf. : YD5566 - Prix : 1 500 000 € F.A.I.

Découvrez cette sublime villa neuve, idéalement située au coeur de Ploumanac'h, l'un des quartiers les plus recherchés de la Côte de Granit Rose. Tout juste achevée et jamais occupée, cette propriété offre un état irréprochable et des prestations haut de gamme, prête à accueillir ses premiers propriétaires dans un environnement privilégié.
Dès l'entrée, le raffinement des matériaux et le soin apporté à chaque détail témoignent d'une construction contemporaine pensée pour conjuguer élégance, confort et qualité de vie. Son vaste espace de réception baigné de lumière s'ouvre sur une magnifique terrasse de 130 m², véritable prolongement naturel de la maison.
La villa dispose de cinq chambres, chacune équipée de sa propre salle d'eau, permettant d'accueillir famille et invités dans les meilleures conditions. À l'extérieur, une piscine et un jacuzzi complètent cet ensemble dédié au bien-être et à la détente.
L'intimité du lieu est renforcée par un écran végétal composé de bambous et de griselinia récemment plantés, assurant à terme une protection naturelle efficace contre les regards extérieurs.
À quelques mètres seulement des plages et du sentier des douaniers (GR34), cette propriété bénéficie d'un emplacement exceptionnel au cœur de l'un des secteurs les plus prisés du littoral breton.
Son statut de bien neuf constitue également un atout majeur pour certains acquéreurs. Dans le cadre d'une acquisition via une société et selon le mode d'exploitation envisagé, cette villa peut offrir des perspectives d'optimisation fiscale, notamment en

Caractéristiques principales

Surface habitable	237 m²	**Année de rénovation**	N.C
Surface du terrain	759 m²	**Exposition**	Sud-Ouest
Nombre de pièces	6	**Taxe foncière**	N.C
Nombre de chambres	5	**Taxe d'habitation**	N.C
Chauffage	gaz de ville	**Assainissement**	Tout Ã l'Ã©gout
Type de construction	Neuve	**DPE**	A (57)
Etat	Neuf	**GES**	B (8)
Année de construction	2025	**Honoraires**	45 000 € (3.09%)

Dépenses énérgétiques annuelles comprises entre 1310 et 1890 € (Année de référence : 2024)



Yves DANIEL

Responsable Côtes d'Armor

06 69 66 49 95

yd@pierresetmer.fr