



## La maison en lisière de l'Odet

Réf. : JT5604 - Prix : 443 100 € F.A.I.

À Combrit, dans un cadre paisible et recherché, en lisière de l'Odet, cette maison bretonne traditionnelle construite en 1980 séduit par sa solide construction et son environnement privilégié, à proximité des commerces et des plages.

Édifiée sur un joli terrain clos et paysager de 4 386 m<sup>2</sup>, la propriété offre 138 m<sup>2</sup> habitables répartis sur trois niveaux.

Le rez-de-chaussée accueille une entrée avec dégagement, un séjour-salon lumineux de 45 m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée, une cuisine aménagée et équipée de 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une chambre de plain-pied de 10 m<sup>2</sup>. Une salle d'eau et des toilettes séparées complètent ce niveau.

À l'étage, on retrouve deux belles chambres de 12,5 m<sup>2</sup> et 32 m<sup>2</sup>, une salle de douche de 6 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un second WC.

Une véranda de 20 m<sup>2</sup>, un sous-sol complet et un abri de jardin apportent des espaces supplémentaires appréciables.

La maison est raccordée au tout-à-l'égout et se présente dans un bon état général, sans travaux majeurs à prévoir.

Ce bien combine charme, confort et potentiel, et conviendra aussi bien pour une résidence principale que secondaire, dans un secteur prisé où se mêlent campagne, rivière et littoral.

## Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	138 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	N.C
<b>Surface du terrain</b>	4300 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	Est-Ouest
<b>Nombre de pièces</b>	6	<b>Taxe foncière</b>	N.C
<b>Nombre de chambres</b>	3	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	Électrique + cheminée	<b>Assainissement</b>	Tout à l'égout
<b>Type de construction</b>	Maison bretonne	<b>DPE</b>	D (249)
<b>Etat</b>		<b>GES</b>	B (8)
<b>Année de construction</b>	1983	<b>Honoraires</b>	23 100 € (5.50%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 2520 et 3470 € (Année de référence : 2025)



### Julien TROADEC

Consultant De Plozévet à Combrit (29S)

06 62 12 98 98

[jt@pierresetmer.fr](mailto:jt@pierresetmer.fr)