



## LONGERE DE CARACTERE PROCHE ST MALO ET CANCALE

Réf. : PP4001 - Prix : 808 500 € F.A.I.

PROCHE DE CANCALE ET SAINT MALO, FACE A LA MER A L'ENTREE DE ILA BAIE DU MONT ST MICHEL, AUTHENTIQUE LONGERE DE CARACTERE EN PIERRES DU PAYS, ENTIEREMENT RESTAUREE, DE 400 M<sup>2</sup> HABITABLES ENV. SUR UN TERRAIN DE PRES D' UN HECTARE, ELIGIBLE A L'ACTIVITE DE CHAMBRES D'HÔTES.

A vendre en Bretagne, en bord de mer dans la baie du Mont Saint Michel et proche de Saint Malo et Cancale, très belle ancienne longère entièrement rénovée et actuellement aménagée pour la réception en chambres d'hôtes. Elle comprend :

Dans sa partie principale, en façade sur la mer avec vue panoramique sur la baie et le Mont, l'arrière ouvrant sur la terrasse et un jardin paysagé et arboré orienté au Sud : un grand séjour / salle de réception de 60 m<sup>2</sup> env., un élégant salon cosy de 30 m<sup>2</sup> env. sous mezzanine, bar, bureau, cuisine, buanderie, une chambre avec salle de bains et hammam privatifs en accès direct au jardin.

A l'étage, une salle en mezzanine au-dessus du salon sous ses poutres d'époque, aménagée pour les petits déjeuners, trois chambres dont l'une avec vue sur la baie, comprenant salle d'eau et WC séparés,

Dans l'autre partie située en pignon ouvrant sur le jardin avec entrée indépendante : En rdc - deux chambres avec salle d'eau et WC indépendants, à l'étage deux autres chambres "familiales" avec mezzanine, salle d'eau et WC indépendants, un petit appartement T2 en duplex avec baignoire balnéo.

Parfaite isolation, chauffage par aérothermie eau / eau.

### Caractéristiques principales

|                              |                              |                            |                                   |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Surface habitable</b>     | 400 m <sup>2</sup>           | <b>Année de rénovation</b> | 2010                              |
| <b>Surface du terrain</b>    | 9916 m <sup>2</sup>          | <b>Exposition</b>          | Est-Ouest                         |
| <b>Nombre de pièces</b>      | 17                           | <b>Taxe foncière</b>       | 1100 €                            |
| <b>Nombre de chambres</b>    | 9                            | <b>Taxe d'habitation</b>   | 1100 €                            |
| <b>Chauffage</b>             | Électrique + pompe à chaleur | <b>Assainissement</b>      | fosse septique et plan d'épandage |
| <b>Type de construction</b>  | Longere                      | <b>DPE</b>                 | D (171)                           |
| <b>Etat</b>                  |                              | <b>GES</b>                 | A (5)                             |
| <b>Année de construction</b> | 1850                         | <b>Honoraires</b>          | 38 500 € (5.00%)                  |



### Philippe PLOUZENEC

Consultant Pays de Rance et Côte d'Emeraude

06 69 57 96 18

pp@pierresetmer.fr