LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A17986 Prix: 251 450 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (235 000 EUR hors honoraires)

**Spacieuse propriété de caractère - 4 chambres, 3 salles de bains, jardins et garage. Emplacement calme.**

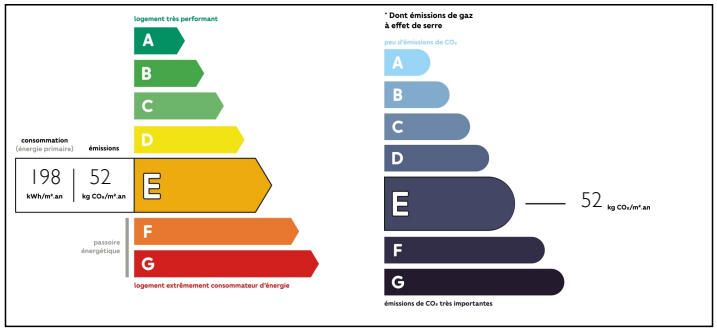
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Saint-Nicolas-du-Pélem |
| Département: | Côtes-d'Armor |
| Ch: | 4 |
| SdB: | 3 |
| Surface: | 198 m2 |
| Terrain: | 472 m2 |

## RÉSUMÉ

Cette propriété spacieuse est au cœur du village, mais dans un endroit très calme, à l'écart de la circulation. L'entrée à la propriété est par une petite cour privée et fermée, où on trouve le garage également. Au rez-de-chaussée se trouvent un grand salon ouvert et une cuisine moderne avec des appareils intégrés, une suite parentale avec une salle de bains, un bureau et une salle d'eau. Il y a trois autres chambres au premier étage, dont certaines ont des armoires encastrées, et il y a aussi une salle de bains familiale. Le sous-sol abrite la chaudière pour le système de chauffage central au fioul, et il y a une autre grande salle de stockage. Pour profiter de ses jardins orientés sud-ouest, des panneaux solaires ont été ajoutés au toit, ce qui alimentent le chauffe-eau et une partie de l'électricité est aussi revendue au réseau.

## DPE




NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **1392 EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Certains rafraîchissements sont nécessaires dans la maison. La propriété est principalement à vitrage unique, mais certaines fenêtres et portes ont été mises à jour en double vitrage.

Situé au centre de Saint Nicolas du Pelem, où il y a un supermarché, une banque, une pharmacie, des magasins, des restaurants et des bars.

Entrée (3,05m x 5,62m) avec une porte à double vitrage, un radiateur et un vestiaire avec un WC et un lavabo. Entrée interphone.

Cuisine / salon / salle à manger (66,48m2) avec des fenêtres à l'avant et à l'arrière, une porte à double vitrage au jardin, du carrelage et des radiateurs. Une cuisine moderne avec des placards, une cuisinière, un micro-onde, un lave-vaisselle et un lave-linge intégrés. Le salon dispose d'une cheminée ouverte.

Chambre 1 (4,55m x 3,71m) avec une fenêtre, de la moquette et un radiateur. Salle de bains attenante (3,50 x 2,34m) avec un sol carrelé, une douche, une baignoire, un lavabo double avec un meuble-lavabo, et un radiateur.

Bureau (3,54m x 2,34m) avec une fenêtre à double vitrage, de la moquette et un radiateur.

Salle d'eau (2,00m x 1,77m) avec un sol carrelé, une fenêtre à double vitrage, un WC, un lavabo, une douche et un radiateur.

Sous-sol - Deux grandes salles de stockage (2,.78m x 3,40m et 4,63m x 4,44m), dont une qui abrite la chaudière de chauffage central.

Premier étage avec un couloir spacieux avec tapis, des placards de rangement et des fenêtres

Chambre 2 (4,21m x 3,77m) avec une fenêtre,...