



### Bien vendu à 544 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

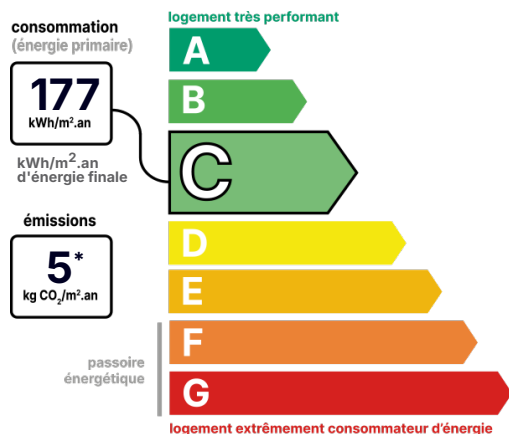
## DESCRIPTION

**A l'entrée du Dourven et 250m de la mer, sur un terrain de 751m<sup>2</sup>, orientée Ouest, maison rénovée en 2020 de 178m<sup>2</sup> hab avec vue mer.**

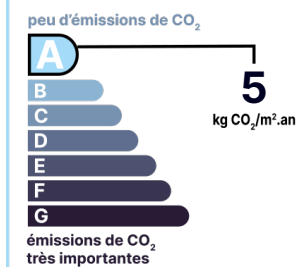
Coup de cœur garanti pour cette maison aux volets bleus, située sur la commune de Trédrez-Locquémeau, dans un quartier prisé et résidentiel aux portes de la pointe du Dourven. (site naturel protégé de 43 hectares entouré par la mer et offrant de splendides couchés de soleils et randonnées via le GR34). Cette maison orientée Ouest, se trouve donc à 250m de la mer à vol d'oiseau, 400m à pied ou à vélo de la plage de Notigou comme de la plage de Kirio. Elle est édifiée sur un beau terrain surélevé de 751m<sup>2</sup>, qui a permis aux propriétaires d'aménager pas moins de 178m<sup>2</sup> habitables, 203m<sup>2</sup> au sol. Vous n'aurez qu'à poser vos valises dans cette maison de bord de mer entièrement rénovée et décorée avec goût en 2020. Retrouvez l'intégralité des photos, la vidéo de l'environnement et les plans, directement sur le site de votre agence 123webimmo de Trédrez-Locquémeau. Visite virtuelle sur demande. En rez-de-jardin la maison se compose d'une grande entrée de 10m<sup>2</sup> desservant une grande pièce de vie salon-salle à manger-cuisine de 36m<sup>2</sup> tournée vers la mer et prolongée par une terrasse de 30m<sup>2</sup> orientée Sud-Ouest bénéficiant du soleil dès midi. La pièce de vie se poursuit par un espace nuit comprenant 1 chambre de 14m<sup>2</sup> avec double dressing et sa terrasse de 10m<sup>2</sup> orientée Sud-Est, d'une salle de douche et d'un WC séparé avec lave mains. A l'étage, la grande mezzanine de 20m<sup>2</sup> habitables avec sa belle vue mer a été aménagée en salle home cinéma et bureau. Ce niveau se poursuit par 2 belles chambres de 12 et 13m<sup>2</sup> séparées par une grande salle de douche avec WC. La maison dispose également d'un rez-de-chaussée de 70m<sup>2</sup> habitables, actuellement aménagé en salon bibliothèque de 45m<sup>2</sup> agrémenté d'une salle d'eau, d'un WC séparé et d'un atelier de 12m<sup>2</sup>. Toutefois, si votre collection de livres est moins fournie, ne vous inquiétez pas, tout a été prévu (électricité, évacuations, raccordements) pour que vous puissiez aménager ces 70m<sup>2</sup> de plain-pied en un appartement indépendant. Ce dernier comprendrait un espace cuisine de 10m<sup>2</sup>, le salon de 35m<sup>2</sup>, l'ajout d'une douche dans la salle d'eau, le WC séparé et une chambre de 12m<sup>2</sup> en lieu et place de l'atelier. (Aménagement 3D de cet appartement indépendant disponible en agence). Confiés à une architecte paysagiste, les extérieurs ont également été soignés. Ils offrent une belle entrée pavées, un beau jardin agrémenté de vestiges de talus granitiques, une grande terrasse de 30m<sup>2</sup> au Sud-Ouest et une seconde de 10m<sup>2</sup> au Sud-Est. Pour ranger vos vélos et autres kayaks, un appentis en bois de 15m<sup>2</sup> comblera vos attentes. Prestations: La maison est raccordée au tout à l'égout et dispose de fenêtres PVC double vitrage + volets alu, d'un chauffage électrique, d'un poêle à pellets - l'installation électrique est conforme, la toiture en bon état, le Ballon d'Eau Chaude de moins de 10 ans, et l'isolation renforcée du sous-sol aux combles.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**\*Dont émissions de gaz  
à effet de serre**



**Date de réalisation du DPE :**  
**03/02/2023**

## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Erwan LORET  
07 67 01 47 22  
erwan.loret@123webimmo.com

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1985
Année de rénovation :	2020
Surface habitable :	178m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	9
Exposition :	0

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	751m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 030 €
-----------------	---------

## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Erwan LORET  
07 67 01 47 22  
erwan.loret@123webimmo.com