



Bien proposé à 489 990 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

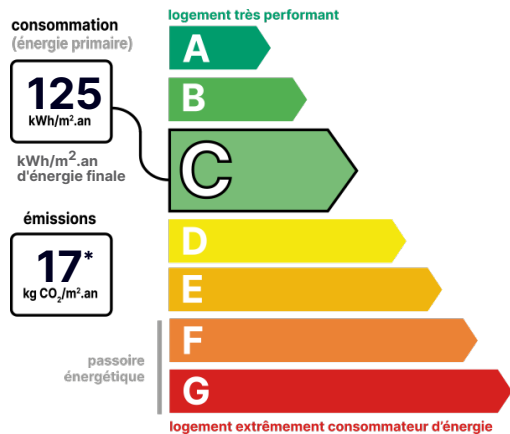
DESCRIPTION

A la campagne, aux portes de Lannion, grande longère rénovée, comprenant 1 maison principale de 110m2 + 2 Gîtes de 30 et 50m2.

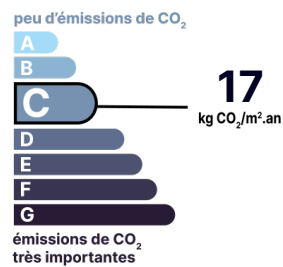
A la campagne, dans un havre de paix à 8 minutes de Perros-Guirec, tout en étant aux portes de Lannion, de ses commerces et de ses écoles, sur un terrain de 1553m2, orientée sud, grande longère entièrement rénovée avec goût, comprenant une maison principale de 110m2 habitables et 2 gîtes de 30 et 50m2 habitables. Retrouvez l'intégralité des photos des 3 logements directement sur le site de votre agence 123webimmo du Trégor-Goëlo. Visite virtuelle sur demande. La maison principale se compose au rez-de-chaussée d'une entrée avec dressing de 10m2, une pièce de vie, salon/cuisine ouverte de 33 m2 avec poêle à bois prolongée d'une salle à manger de 15m2 sous véranda. A l'Est, une lingerie de 9m2, une salle de douche de 7m2 et un WC séparé complètent ce niveau. La lingerie et la grande salle de douche offre la possibilité d'aménager une suite parentale en rez-de-chaussée. Au 1er étage, une mezzanine aménagée en bureau et espace de lecture de 14m2 habitables, 26 m2 au sol, dessert une chambre parentale mansardée de 14,5m2 au sol ainsi que 2 chambres en enfilade de 12m2. Dans le prolongement de la maison principale, un gîte mitoyen de 30m2 habitables de Type 2, comprend au rez-de-chaussée une pièce de vie de 18m2 avec cuisine neuve, aménagée et équipée et à l'étage, sous rampants, une chambre avec un espace bureau et une salle de douche avec WC. Plus à l'Est, le deuxième gîte mitoyen de 50m2 habitables comprend en son rez-de-chaussée et sur un plancher chauffant électrique, un salon et une cuisine ouverte neuve, aménagée et équipée ainsi qu'une salle de douche avec un WC séparé. A l'étage, sous rampants, 2 chambres de 15m2 au sol et un WC séparé. Jusqu'à aujourd'hui, les gîtes sont loués à des étudiants du mois de septembre à fin Juin et à des vacanciers en Juillet et Août. La valeur locative (étudiants + vacanciers) des gîtes est de 7 000€/an pour le Gîte 1 (T2) et de 10 000€/an pour le Gîte 2 (T3). Les baux seront expirés et non renouvelés d'ici fin juin 2023 ce qui signifie que la vente des 3 logements se fera libre de tout locataire. Nous tenons à votre disposition les bons commentaires laissés par les vacanciers sur le site Airbnb. A l'extérieur le jardin principalement orienté sud et entièrement clos, comprend un abri bois, un abri de jardin de 7m2, une terrasse carrelée et couverte de 33m2 donnant sur le salon. 6 places de stationnements disponibles. La propriété est elle même entourée d'espaces verts non constructibles. Les 3 premiers voisins se trouvent dans un périmètre supérieur à 200m de distance. Prestations: Poêle à bois dans le salon de la maison principale et chauffage et chaudière au gaz à condensation pour la maison principale et le gîte 1, chauffage électrique et plancher chauffant pour le gîte 2, fenêtres mixtes Alu et PVC double vitrage, toiture en très bon état, Installation électrique aux normes, assainissement individuel conforme refait récemment. Etat général des 3 logements impeccable, aucun travaux à prévoir. "Selon la nouvelle réglementation du 1er janvier 2023, les informations sur les risques éventuels auxquels ce bien est peut-être exposé sont disponibles sur le site georisques.gouv.fr "

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



*Dont émissions de gaz à effet de serre



Date de réalisation du DPE :
01/08/2022

POINTS CLÉS

Double vitrage, Jardin, Orientation, Rénové

CONTACT



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

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	190m ²
Nombre de pièces :	11
Exposition :	S

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

SURFACES

Entrée avec dressing :	10m ²
Pièce de vie salon/cuisine :	33m ²
Salle à manger :	15m ²
Buanderie :	9m ²
Salle de douche :	7m ²
Mezzanine :	14m ²
Chambre parentale :	15m ²
Chambre 1 :	12m ²
Chambre 2 :	12m ²
Pièce de vie (Gîte 1 de 30m2) :	18m ²
Chambre 1 (Gîte 2 de 50m2) :	15m ²
Chambre 2 (Gîte 2 de 50m2) :	15m ²
Pièce de vie (Gîte 2 de 50m2) :	28m ²
Chambre (Gîte 1 de 30m2) :	9m ²
Terrasse couverte :	33m ²
Abris de jardin :	7m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 890 €
-----------------	---------

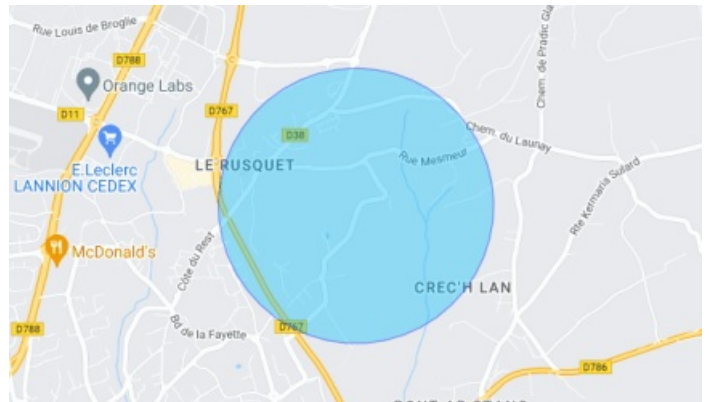
DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1553m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

LOCALISATION



CONTACT



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