Maison

Référence : 49635_22_35

22440 Ploufragan













Bien vendu à 290 100 €

Honoraires agence TTC : 10 100 €
Prix hors honoraires d'agence : 280 000 €
Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

Vie de plain-pied possible au coeur du centre-ville de Ploufragan.

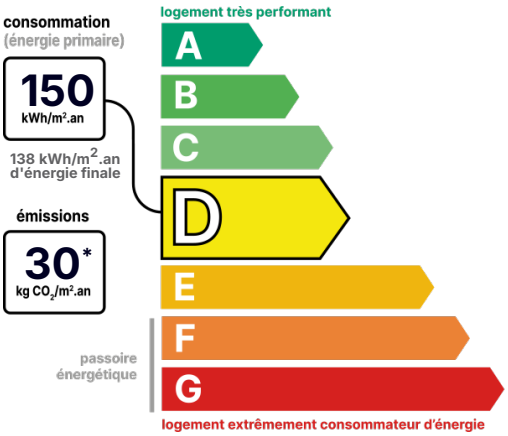
Vous souhaitez vivre au cœur du centre-ville de Ploufragan, profitez d'une habitation à proximité immédiate des commodités et des services. Située à moins de 10 minutes de la gare TGV de Saint-Brieuc et 20 minutes des plages, sur un terrain aménagé de 539m2, maison contemporaine de 111 m² habitables, de 3 chambres dont une au rdc, offrant la possibilité d'une vie de plain-pied, grenier aménageable de 17m², garage et buanderie en espaces annexes. La maison, réceptionnée en 2000, se compose d'un séjour/salon de 36 m² communiquant avec une cuisine aménagée de 10m². Offrant des ouvertures sur trois des quatre façades, l'espace de vie profite d'une belle luminosité. L'espace nuit est différencié par le biais d'un dégagement clos. Ce dernier dessert au rez-de-chaussée une chambre de 13 m², une salle d'eau, un WC et l'escalier. A l'étage un second dégagement distribue l'ensemble des espaces de ce niveau autour de la cage d'escalier. Les deux chambres de ce niveau de 16 et 13 m² offrent la possibilité d'être agencées aisément. Ce niveau dispose également d'une salle d'eau et d'un WC. Depuis ce dégagement, une porte donne accès directement au grenier. Cet espace sur plancher béton, situé au dessus du garage, est utilisé actuellement en local de stockage, cependant rien ne vous empêche d'y d'aménager une chambre, un bureau, ou tout autre espace adapté à vos besoins. Vous pourriez ainsi profiter de 17m² habitables supplémentaires. Attenant et accessible depuis la cuisine, le garage de 21 m² a été bâti le long d'une limite séparative de la parcelle. La buanderie de 10m², dispose elle d'ouvertures sur le jardin. La maison est construite sur un terrain clos de 539 m². L'ensemble des espaces extérieurs, accès, allées et terrasses bénéficient d'un dallage en pierre naturelle. Côté pratique, deux véhicules peuvent stationner sur la parcelle, devant l'entrée du garage. PRESTATIONS : VMC - Toiture en bon état - chaudière gaz à condensation avec radiateurs eau chaude - Tableau électrique conforme - Combles isolés - Fenêtres pvc double vitrage avec Volets roulants manuels, tout à l'égout. Retrouvez l'intégralité des photos, les plans, la description complète et la localisation de cette maison directement sur le site de votre agence 123webimmo.com Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : https://www.georisques.gouv.fr Diagnostic de performance énergétique (DPE) / Consommation énergétique: 150 kWh/m²/an & Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : 30 kg CO2/m²/an Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1 245,00 € Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1685,00 € Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021. Cette présente annonce a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de

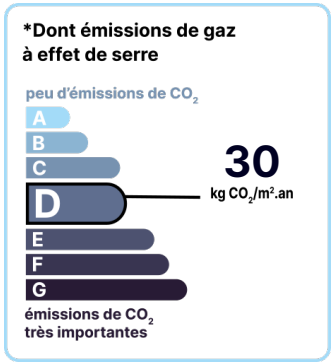
Katel GOUESSANT agissant sous le statut d'agent commercial immatriculé au RSAC SAINT BRIEUC 499326684 auprès de la SASU LOKEIMMO au capital de 5 000€ - RCS SAINT-BRIEUC 891 647 190 25 bis route du port, 22300 Trédrez-Locquémeau - Carte N° : CPI 2203 2020 000 044 871 Délivrée par la Préfecture des Côtes d'Armor.

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)





Date de réalisation du DPE : 16/04/2024

CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo
Katel GOUESSANT
0772667031
katel.gouessant@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 499 326 684

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	**Oui**
Année de construction :	**2000**
Surface habitable :	**111m²**
Nombre de pièces :	**5**
Vie de plain-pied :	**Oui**
Exposition :	**SE**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	**539m²**
Clôture :	**Totale**
Type de clôture :	**Mixte**

PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	**Oui**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

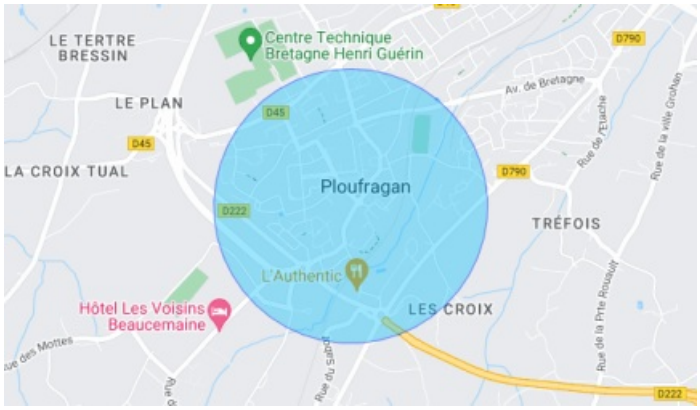
Type de chauffage :	**Individuel**
Mode de Production :	**Chaudière**
Boucle d'eau chaude :	**Oui**
Energie principale :	**Gaz naturel**
Emetteurs principaux :	**Radiateur à eau**

Aucune climatisation

SURFACES

ESPACE DE VIE PRINCIPAL :	**36m²**
CUISINE INDEPENDANTE :	**10m²**
WC RDC :	**1m²**
SALLE D'EAU RDC :	**5m²**
CHAMBRE 01 RDC :	**13m²**
DEGAGEMENT CHAMBRE 01/SANITAIRES/CAGE ESCALIER :	**4m²**
CHAMBRE 02 :	**13m²**
CHAMBRE 03 :	**16m²**
SALLE D'EAU ETAGE :	**7m²**
WC ETAGE :	**2m²**
DEGAGEMENT CAGE D'ESCALIER :	**4m²**
GARAGE :	**22m²**
BUANDERIE :	**11m²**
GRENIER AMENAGEABLE PLANCHER BÉTON :	**17m²**

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	**1 464 €**

CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo
Katel GOUESSANT
0772667031
katel.gouessant@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 499 326 684