



## Bien proposé à 393 900 €

Honoraires agence TTC : 13 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 380 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

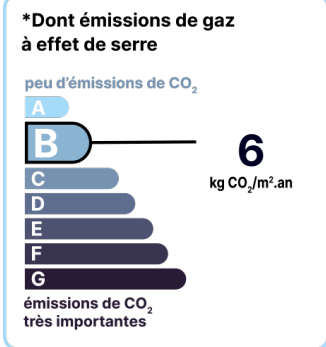
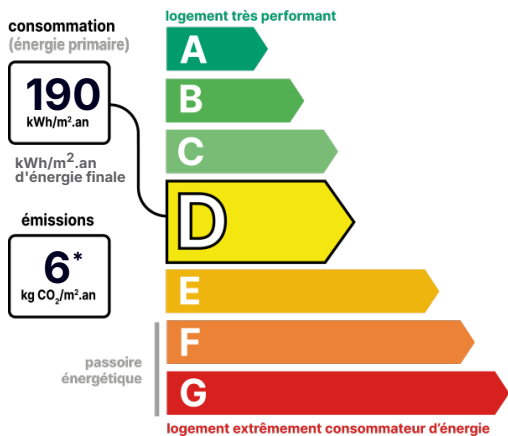
#### Ploumilliau – Maison en pierre + grand atelier indépendant – Potentiel exceptionnel sur 2 500 m<sup>2</sup>

Votre agence 123webimmo, l'immobilier au meilleur prix, vous présente une opportunité rare : Une maison en pierre pleine de charme, accompagnée d'un atelier indépendant de 255 m<sup>2</sup>, le tout implanté sur un vaste terrain clos de 2 500 m<sup>2</sup> à seulement 1,2 km du bourg de Ploumilliau et 10 minutes des plages. Une propriété aux usages multiples Ce bien s'adresse autant à une famille recherchant de l'espace, qu'à un artisan, un professionnel, ou un investisseur souhaitant exploiter un bâtiment indépendant (stockage, activité pro, loft, division future, etc.). La maison (environ 155 m<sup>2</sup>) Authentique maison en pierre, lumineuse, évolutive, comprenant : Rez-de-chaussée Grande pièce de vie de 54 m<sup>2</sup>, chaleureuse et traversante. Cuisine ouverte avec accès terrasse. Une chambre au RDC (idéal vie de plain-pied). Salle d'eau + WC. Chauffage au sol sur pompe à chaleur : confort et économies. Étage Trois chambres. Grand palier. Salle d'eau. Grenier aménageable Espace supplémentaire intéressant pour du stockage, un bureau, ou une future extension habitable selon projet. Le bâtiment indépendant : 255 m<sup>2</sup> de possibilités Véritable atout du bien, il offre : Grande surface de stockage ou d'activité, Accès facile et indépendant de la maison, Volume permettant une multitude d'usages : activité artisanale, mécanique, ateliers créatifs, salle de sport, loft, location, projets pro... Un atout rare sur le marché local. Le terrain – 2 500 m<sup>2</sup>, clos et exploitable Espace permettant : potager, stationnements, extension, installations pro, aire de jeux, aménagement paysager... Exposition agréable, environnement calme et non isolé. Points techniques Pompe à chaleur Chauffage au sol RDC Huisseries double vitrage Assainissement tout à l'égout Maison saine, évolutive, avec travaux de modernisation à prévoir selon projet | Localisation 1,2 km du bourg 10 km de Lannion et sa gare TGV 10 minutes des plages Cadre de vie recherché, campagne proche mer | Pourquoi ce bien se distingue ? Sa surface habitable + bâtiment + terrain : rare en Bretagne à ce prix. Son potentiel évolutif : idéal pour un projet mixte vie perso / activité. Sa situation : proche de tout, sans les contraintes d'un centre-bourg. Prix : 393 900 € FAI (Honoraires agence inclus – 380 000 € net vendeur) Pour visiter et découvrir tout son potentiel : Contactez Christian Rossignol – 123webimmo Votre interlocuteur unique pour un accompagnement technique, humain et réactif. Retrouvez l'intégralité des photos, la description complète de cette maison directement sur le site de votre agence 123webimmo du Trégor-Goëlo. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
12/09/2024

## POINTS CLÉS

Atelier, Cheminée, Pompe à chaleur, Jardin

## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Christian ROSSIGNOL  
06 67 85 70 28  
christian.rossignol@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 882 240 765

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1930</b>
Année de rénovation :	<b>1984</b>
Surface habitable :	<b>155m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Exposition :	<b>S</b>

## CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées :	<b>1</b>
-----------------------	----------

## SURFACES

Hall/Entrée :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>18m<sup>2</sup></b>
Séjour/Salon :	<b>54m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>19m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
DGT :	<b>6m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Bâtiment artisanal :	<b>255m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>2 747 €</b>
-----------------	----------------

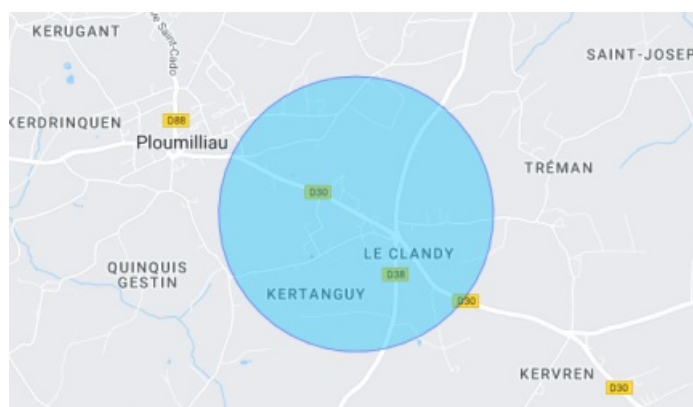
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>2500m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Pompe à chaleur</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Emetteurs principaux :	<b>Plancher chauffant</b>
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Christian ROSSIGNOL  
06 67 85 70 28  
christian.rossignol@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 882 240 765