



## Bien proposé à 136 200 €

Honoraires agence TTC : 6 200 €

Prix hors honoraires d'agence : 130 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

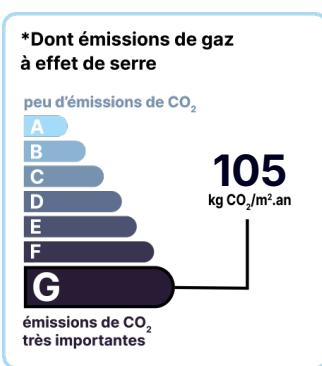
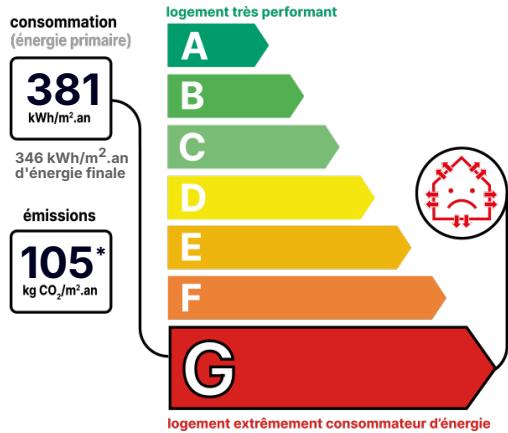
#### **Maison 1958 à rénover – Potentiel rare à deux pas des commodités. Calme. Ruisseau.**

Maison de 1958 à rénover – Potentiel rare à deux pas des commodités Envie d'un projet à votre image ? Cette maison pleine de charme, au calme, n'attend que vous. Nichée dans un environnement agréable avec un petit ruisseau en fond de jardin, cette maison de 1958 est l'occasion idéale de créer votre cocon familial ou d'investir intelligemment dans un bien à fort potentiel. 78 m<sup>2</sup> habitables + jardin clos – Terrain de 302 m<sup>2</sup> Au rez-de-chaussée, vous trouverez : Un salon et un séjour lumineux Une cuisine indépendante, aménagée et équipée Une salle d'eau Un WC séparé À l'étage : Deux chambres mansardées Un petit bureau (ou chambre d'appoint) Au rez-de-jardin : Un sous-sol d'environ 1,80 m de hauteur donnant sur le jardin. Un petit appentis. Un garage accolé en dur (non communicant) de 18 m<sup>2</sup> côté rue. Un cadre de vie agréable pour vos projets familiaux ou locatifs Le jardin clos de 302 m<sup>2</sup> est un véritable atout, sans vis-à-vis, avec un ruisseau en bordure pour une atmosphère paisible. Prévoir des travaux mais une base saine Chauffage au fioul avec chaudière récente Fenêtres PVC double vitrage récentes Eau chaude par ballon électrique Tout-à-l'égout Pas de VMC DPE : G (– travaux de rénovation à prévoir) Ce bien vous parle ? N'attendez pas pour le visiter ! Maison avec un vrai potentiel de valorisation, idéale pour un primo-accédant ou un projet locatif. Contactez-moi pour organiser une visite et évaluer ensemble les possibilités offertes par cette maison. Informations complémentaires : Terrain : 302 m<sup>2</sup> clos Garage : 18 m<sup>2</sup> en dur Sous-sol : accessible depuis le jardin Assainissement collectif Exposition agréable Commerces à proximité Christian ROSSIGNOL, entrepreneur individuel (EI) agissant en sa qualité d'agent commercial, régulièrement inscrit au Registre spécial des Agents commerciaux sous le numéro 882 240 765. 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 rénover second œuvre

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
30/05/2025

Référence : 55413\_22\_99

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Double vitrage :    | Oui              |
| Surface habitable : | 78m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :  | 5                |
| Exposition :        | SE               |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Surface du terrain : | 302m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Totale            |
| Type de clôture :    | Mixte             |

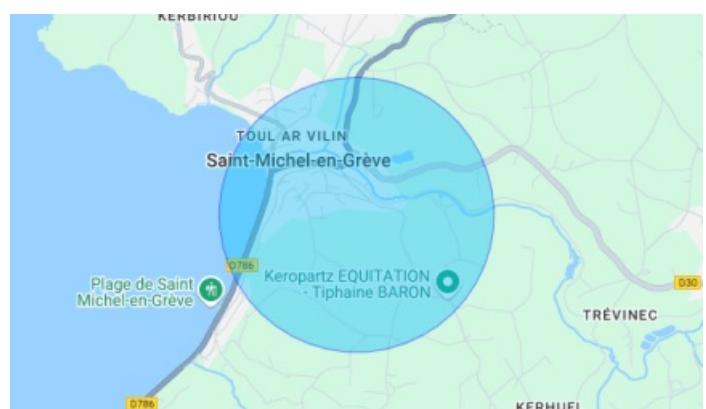
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Chambre 1 :                           | 14m <sup>2</sup> |
| Séjour/Salon :                        | 19m <sup>2</sup> |
| Salle de douche :                     | 11m <sup>2</sup> |
| WC :                                  | 2m <sup>2</sup>  |
| Chambre 2 (13m <sup>2</sup> au sol) : | 7m <sup>2</sup>  |
| Chambre 3 (16m <sup>2</sup> au sol) : | 9m <sup>2</sup>  |
| Bureau (7m <sup>2</sup> au sol) :     | 3m <sup>2</sup>  |
| Cuisine :                             | 13m <sup>2</sup> |
| Garage :                              | 18m <sup>2</sup> |

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Taxe foncière : | 576 € |
|-----------------|-------|

## CONTACT



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