



## Bien proposé à 239 150 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Ancien corps de ferme à rénover

■ Ancienne ferme à fort potentiel – 5 pièces – 146 m<sup>2</sup> habitables sur plus de 2 hectares ■ Située à Prat, dans les Côtes d'Armor, cette propriété rare offre un cadre de vie paisible, à seulement 10 minutes des commerces de Bégard et de Lannion, et à 20 minutes de la splendide Côte de Granit Rose. Un emplacement stratégique pour allier nature, mer et commodités ! ■ La maison principale développe 146 m<sup>2</sup> habitables à rénover selon vos envies. Elle est prolongée par une grande dépendance attenante de 82 m<sup>2</sup> au sol, elle aussi à rénover, laissant entrevoir un superbe potentiel d'agrandissement. ■ Côté dépendances, vous disposerez également de : Un bâtiment de 56 m<sup>2</sup> au sol, Une seconde dépendance de 23 m<sup>2</sup>, Et un hangar de 250 m<sup>2</sup>, idéal pour du stockage, un atelier, des abris pour animaux ou tout autre projet. L'ensemble est organisé autour d'une cour goudronnée, fleurie et arborée, offrant un environnement agréable et convivial. ■ Le terrain ? Plus d'un hectare attenant, agrémenté de noyers et d'arbres fruitiers. En complément, vous bénéficiez de deux belles parcelles non attenantes : Un verger de pommes à cidre d'environ 7 000 m<sup>2</sup> Une parcelle libre de 3 000 m<sup>2</sup>, pour laisser libre cours à vos projets. ■ À prévoir : l'assainissement est à refaire, ce qui vous permettra de le personnaliser selon vos besoins et usages. ■ Que vous rêviez d'un projet familial, d'un havre de paix à la campagne ou d'un gîte touristique, ce bien à fort potentiel ne demande qu'à être sublimé. ■ Une visite s'impose pour en saisir toutes les possibilités ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr> 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 gros œuvre

### CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
**Ann TANGUY**  
0637758716  
[ann.tanguy@123webimmo.com](mailto:ann.tanguy@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 484 383 831

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1899</b>
Surface habitable :	<b>145m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>20000m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage

Aucune climatisation

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Ann TANGUY  
0637758716  
ann.tanguy@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 484 383 831