



Bien proposé à 412 550 €

Honoraires agence TTC : 12 550 €

Prix hors honoraires d'agence : 400 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

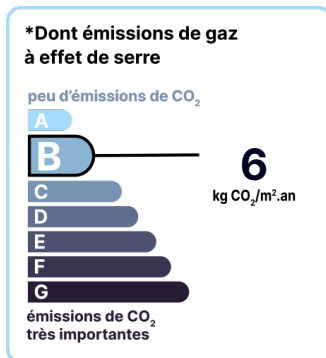
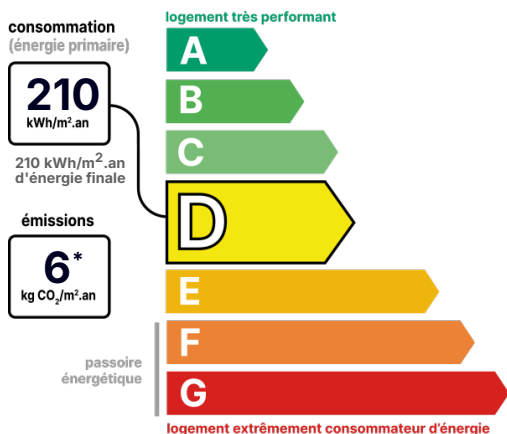
Charmante maison familiale avec vaste jardin et piscine chauffée à Rospez

Située aux portes de Lannion, dans la paisible commune de Rospez, cette magnifique maison individuelle offre un cadre de vie idyllique pour une famille en quête de tranquillité, d'espace et de confort. Proche de toutes commodités, à seulement 4 minutes du collège, 5 minutes d'une zone commerciale et 15 minutes de la mer, elle bénéficie d'un emplacement idéal. Construite en 1995 sur un terrain paysager de 2034 m², la propriété développe 272 m² au sol (145 m² habitables) et séduit par ses volumes généreux ainsi que par ses prestations de qualité. Dès l'entrée, la lumière vous accompagne : un vaste séjour chaleureux, une salle à manger élégante, un salon convivial et une cuisine fonctionnelle composent le cœur de la maison. Une chambre, une salle d'eau, des WC indépendants et une véranda baignée de soleil de 34 m² complètent ce niveau. Mais le véritable joyau du rez-de-chaussée est sans conteste son espace bien-être : un univers de 93 m² dédié à la piscine chauffée et au SPA, invitant à la détente tout au long de l'année. À l'étage : Palier dégagement dessert Trois grandes chambres, un bureau, une salle de bains et une bibliothèque. À l'extérieur, le jardin paysager déploie ses allées fleuries et ses espaces de loisirs. Une grande terrasse plein sud vous accueillera pour vos repas d'été, tandis que la piscine chauffée prolongera les baignades bien au-delà des beaux jours. Un garage, plusieurs places de stationnement, une serre, un abri de jardin et même un terrain de pétanque viennent enrichir cet environnement déjà privilégié. Côté confort, la maison est équipée de panneaux photovoltaïques et d'un poêle à granulés, garantissant chaleur et économies d'énergie. Pour plus d'informations et organiser une visite 6j/7, contactez Sylvie LE HENAFF au 06.83.93.10.78 El Agent Commercial inscrit au RSAC de Saint-Brieuc sous le numéro : 485147391 Email : sylvie.lehenaff@123webimmo.com Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
05/03/2025

CONTACT



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

Référence : 56728_22_34

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1995
Surface habitable :	145m ²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

SERVITUDES

Servitudes :	Oui
Note sur les servitudes :	de passage en indivision

SURFACES

Hall/Entrée :	10.1m ²
WC :	1.28m ²
Chambre :	9.74m ²
Salle de douche :	4.43m ²
Cuisine :	13.76m ²
Séjour/Salon :	40m ²
Piscine :	95m ²
dégagement :	4.24m ²
WC :	0.76m ²
Salle de bain :	6.11m ²
Bureau :	4.92m ²
Chambre :	13.41m ²
Chambre :	10.97m ²
Chambre :	17.84m ²
bibliothèque :	5.33m ²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2034m ²
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	7

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

LOCALISATION



Véranda :	35m²
Garage :	33m²
Cabanon de jardin :	10m²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 744 €
-----------------	----------------

CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo

Ann TANGUY

0637758716

ann.tanguy@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 484 383 831