



## FOUGÈRES

## 425 000 €uros

Dans un quartier calme et recherché,  
venez découvrir cette élégante villa d'architecte de 175 m<sup>2</sup>  
aux prestations haut de gamme implantée sur 522 m<sup>2</sup> de bonheur !



REF : 223501

Type de bien : Villa d'architecte

Surface habitable : 175 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 522 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 6

Terrasse : Terrasse ceinture

Les Plus : Cave de 29 m<sup>2</sup>



LOCALISATION

Département : Ille-et-Vilaine

Ville Proche : Rennes à 30 mn

Autoroute : A84 à 2 mn

Aéroport : Rennes

Gare : TGV-Rennes à 30 mn

## PRÉSENTATION

Fougères est une commune française sous-préfecture d'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne. Elle compte 20 528 habitants, faisant d'elle la troisième commune d'Ille-et-Vilaine après Rennes, la capitale bretonne, et Saint-Malo.

Elle est également au cœur de la communauté d'agglomération Fougères Agglomération (55 120 habitants) et du Pays de Fougères regroupant près de 88 000 habitants. Cette ville comporte de nombreux sites touristiques, tels que son château ou son beffroi. Ses habitants s'appellent les Fougerais et les Fougeraises.



C'est à 2 pas du centre-ville, avec tous ses commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous découvrons cette élégante villa d'architecte édifiée avec amour en 2007. Le quartier est calme, prisé et résidentiel. Il fait beau, c'est le printemps et nous prenons le temps en compagnie des propriétaires de découvrir le jardin entièrement clos de 522 m<sup>2</sup>.

Un parking permet le stationnement de quatre véhicules. De plus, un grand garage de 26,60 m<sup>2</sup> est aussi disponible pour chouchouter vos précieux bolides. Dès les premiers rayons du soleil, vous profiterez de la grande terrasse ceinture pour vos déjeuners champêtres et ce, sans le moindre vis-à-vis. La vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : Welcome dans ce bel Open-space de 55 m<sup>2</sup> inondé de lumière. Il comprend un séjour avec une cheminée CHAZELLES haut de gamme (avec insert) pour de belles veillées hivernales, une salle à manger pour recevoir vos invités et d'une cuisine Américaine entièrement équipée avec meubles et électroménager de marque, nulle excuse pour ne pas régaler vos amis de bons petits plats régionaux.

Un bureau (ou chambre) pour vos moments studieux, une autre chambre, une salle d'eau aménagée, un WC indépendant et une buanderie, toujours aussi pratique, complètent ce niveau.

A l'étage, vous profiterez de 3 chambres confortables, d'une salle de bain, et d'une superbe suite parentale de 28 m<sup>2</sup> avec dressing et salle de bain privative.

Côté technique : Sa structure est en béton et la charpente est traditionnelle en bois. La couverture est en Ardoise d'Angers (avec crochets INOX). Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville très économique avec un plancher basse température au rez-de-chaussée. Carrelage au sol en pose diagonale dans les pièces de vie et un parquet flottant grand passage dans les chambres.

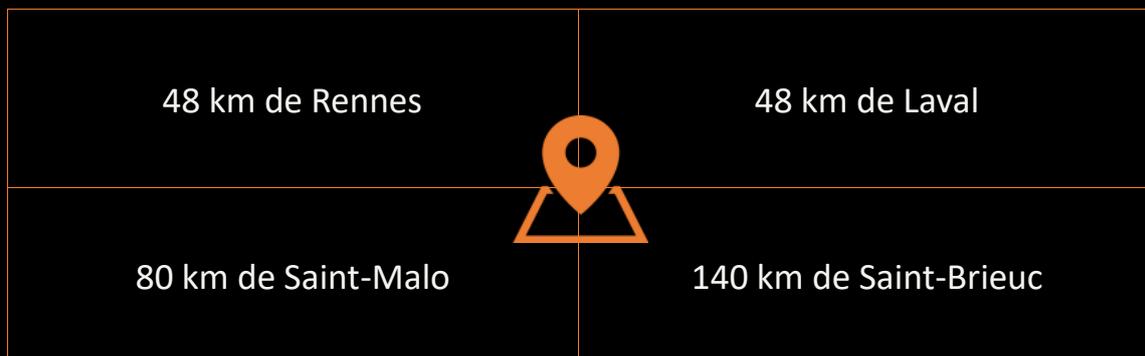
Les volets roulants sont automatisés avec une gestion centralisée. Enfin, une cave de 29, 57 m<sup>2</sup> au sous-sol est aussi présente pour conserver vos précieux nectars. Il ne reste plus que votre prochaine visite pour un coup de cœur inévitable dans cette si belle région qu'est la Bretagne.

## DÉTAILS DU BIEN

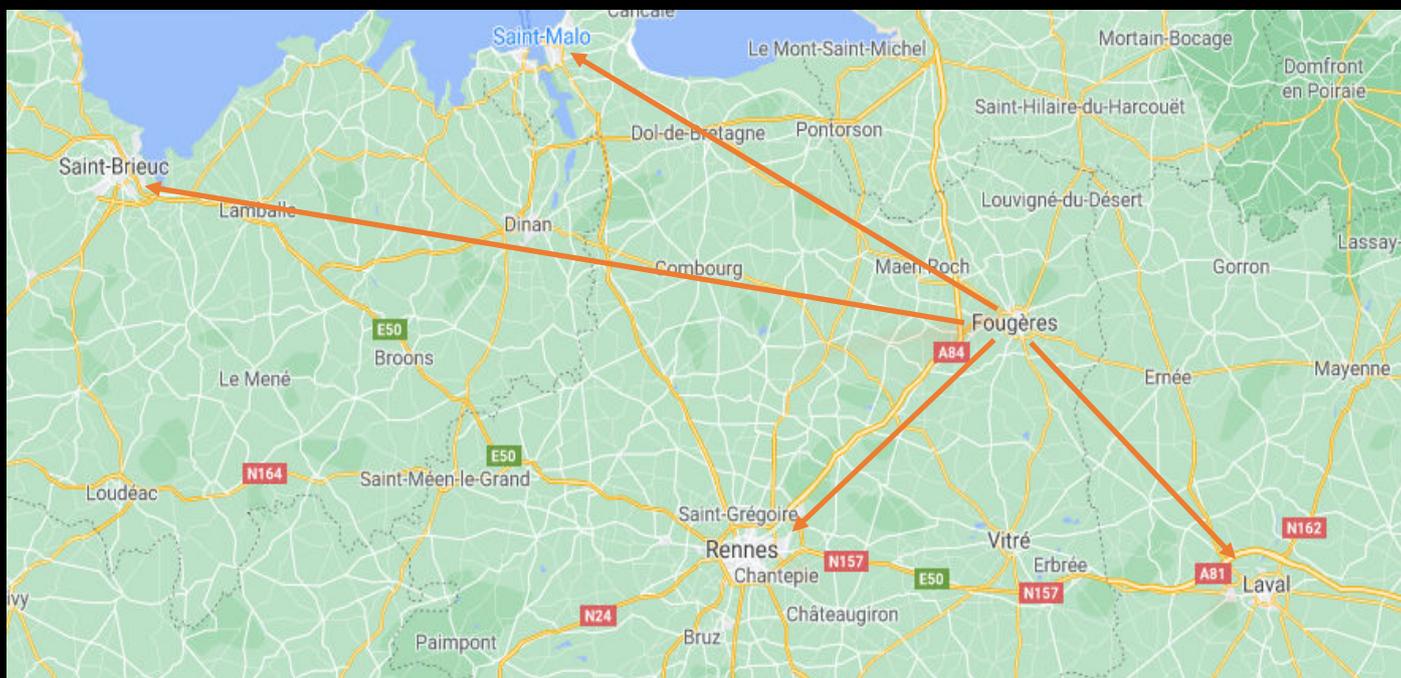
<b>EXPOSITION</b>	Sud
<b>STRUCTURE</b>	Béton
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle en bois
<b>CHAUFFAGE</b>	Gaz de ville / plancher chauffant en RDC
<b>COUVERTURE</b>	Ardoises d'Angers (crochets inox)
<b>SOLS</b>	Carrelage et parquet
<b>CAVE</b>	Cave de 29,57 m <sup>2</sup>
<b>OUVERTURES</b>	Aluminium (ext.) Bois (int.) + Double vitrage
<b>CHEMINÉE</b>	Cheminée CHAZELLES haut de gamme avec insert
<b>TERRASSE</b>	Une belle terrasse ceinture
<b>PARKING</b>	Oui Pour 4 véhicules
<b>GARAGE</b>	Oui, de 26.60 m <sup>2</sup>
<b>JARDIN</b>	Jardin clos de 522 m <sup>2</sup>
<b>INTERNET</b>	Logement connecté à la FIBRE
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ A deux pas du centre ville</li> <li>◆ Open Space de plus de 55 m<sup>2</sup></li> <li>◆ Gestion centralisé des volets roulants</li> <li>◆ Environnement calme</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**



## VUE SATELLITE

30 minutes de Rennes		50 minutes de Laval
1h15 de Saint Malo		1h30 de Saint Brieuc



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Sur place  
Supermarché : Sur place  
Hypermarché : Sur place  
Boulangerie : Sur place

### Transports

Aéroports : Rennes à 30 min  
Gare : Rennes à 30 min  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : A84 à 2 mn

### Services médicaux

Médecins : Sur place  
Pharmacie : Sur place  
Dentiste : Sur place  
Hôpital : Sur place

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Sur place  
Primaires : Sur place  
Collège : Sur place  
Lycée : Sur place

### Loisirs et activités

- ◆ Centre aquatique avec bassin extérieur chauffé
- ◆ Plus grand château médiéval d'Europe accessible à pied
- ◆ Grand Marché de la Ville à 10 min à pied
- ◆ Se situe à 40 min du Mont-Saint-Michel
- ◆ A 1h30 de Paris depuis la gare de Rennes en TGV

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

<b>CUISINE</b>	Une cuisine Américaine entièrement équipée avec meubles et électroménager de marque
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Open-space de 55 m <sup>2</sup> inondé de lumière Avec cheminée Chazelles
<b>CHAMBRES</b>	2 dont une pouvant faire office de bureau
<b>SALLES D'EAU ET WC</b>	1 salle d'eau aménagée 1 WC indépendant
<b>BUANDERIE</b>	1 buanderie, pratique et utile
<b>GARAGE ET PARKINGS</b>	1 garage de 26 m <sup>2</sup> et un parking pour 4 véhicules
<b>TERRASSE ET JARDIN</b>	Une belle terrasse qui entoure la maison sans vis-à-vis et un jardin clos de 522m <sup>2</sup>

## AU NIVEAU SUPÉRIEUR

<b>SUITE PARENTALE</b>	1 superbe suite parentale de 28 m <sup>2</sup> avec dressing et salle de bain privative
<b>CHAMBRES</b>	3 confortables chambres
<b>SALLE DE BAIN ET WC</b>	1 salle de bain et 1 wc indépendant

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



C'est à 2 pas du centre-ville, avec tous ses commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous découvrons cette élégante villa d'architecte édifiée avec amour en 2007. Le quartier est calme, prisé et résidentiel, et le jardin de 522 m<sup>2</sup> est entièrement clos.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## LA TERRASSE



Dès les premiers rayons du soleil, vous profitez de la grande terrasse ceinture pour vos déjeuners champêtres et ce, sans le moindre vis-à-vis



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**OPEN-SPACE**



Welcome dans ce bel Open-space de 55 m<sup>2</sup> inondé de lumière !



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## OPEN-SPACE



Le séjour comprend une cheminée Chazelles, une salle à manger pour recevoir vos amis et une cuisine américaine entièrement aménagée avec meubles et électroménager de marque.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## AUTRES PIÈCES



Découvrez aussi au rez-de-chaussée :

Un bureau (pouvant faire office de chambre) pour vos moments studieux ,  
Une salle d'eau avec wc indépendant, une autre chambre et une buanderie.



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



À L'ÉTAGE

SUITE PARENTALE



A l'étage s'offre à vous une superbe suite parentale de 28 m<sup>2</sup> avec dressing et salle de bain privative.



**À L'ÉTAGE**

**CHAMBRES ET SALLE D'EAU**



Vous profiterez également de 3 chambres confortables et d'une salle de bain à cet étage.



## ENCORE QUELQUES PHOTOS



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<https://www.fougeres.fr>

Informations sur la région :  
<http://www.bretagne.bzh>

