



SAINT-DONAN

330 000 €uros

A 10 Km de Saint-Brieuc et à 2h20 de Paris grâce au TGV,
loin de l'agitation des grandes villes,
nous avons découvert une annexe du Paradis !



REF : 223504

Type de bien : Longère

Surface habitable : 235 m²

Surface du terrain : 2246 m²

Nb de chambres : 4

Terrasse : Oui

Les Plus : Deux habitations



LOCALISATION

Département : Côtes-d'Armor

Ville Proche : Saint-Brieuc à 10 km

Autoroute : 7 km

Aéroport : 1h de l'aéroport

Gare : TGV à 10 km



PRÉSENTATION

Saint-Donan est une commune française située près de Saint-Brieuc dans le département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne.

Les Côtes d'Armor se positionnent parmi les premiers territoires où il fait bon vivre... vivre ses plaisirs, ses passions, ses loisirs, la culture au quotidien, seul, entre amis ou en famille.



La propriété que nous visitons aujourd'hui est imposante, elle se compose d'une superbe longère entièrement rénovée ainsi que d'une seconde habitation indépendante dédiée à la location.

Prenons avant tout le temps de visiter ce jardin d'Eden d'une surface de 2246 m².

Un parking et 2 garages sont présents pour chouchouter vos automobiles. L'espace ne manque pas, un potager Bio trouvera certainement sa place et même si les immanquables plages de la Baie de Saint-Brieuc ne sont pas loin, une piscine est facilement réalisable.

Cette propriété en pierres du pays édifée en 1800 propose une surface habitable totale de 235 m².

La première longère constituant la partie privative offre une surface de 165 m² et comprends au rez-de-chaussée : Un salon de 24,70 m² avec un poêle, une grande cuisine équipée de 17,87 m² ainsi que 2 chambres confortables (15,52m² et 8,95m²) une salle d'eau et les toilettes complètent ce niveau.

A l'étage, vous découvrirez un superbe Open-space de 83,85 m² entièrement rénové et isolé avec un accès extérieur.

La seule limite d'aménagement sera votre imagination : Chambres, espaces détente, salon bibliothèque, gîte de charme, bureau (La propriété est connectée à la fibre) c'est au choix...

La seconde longère est dédiée à la location et déjà louée à l'année, c'est un très bel atout supplémentaire pour votre futur achat coup de foudre

Côté technique : Le chauffage central est mixte (Gaz et électricité) et complété par deux poêles et une cheminée. Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien. La charpente massive est traditionnelle, la couverture en Ardoise de 1996. Isolation neuve, électricité aux normes, fosse septique de 2019, deux dépendances sont aussi présentes sur la propriété, un bien habitable de suite sans aucuns travaux.

Côté loisirs : Toutes activités sportives à moins de 10 Km, centre de loisirs aquatique, VTT, randonnées, équitation, sports nautiques (La mer est à 10 Km) Espace nature : A travers 3 sentiers balisés de 6 à 11 kms, découvrez une campagne vallonnée, le bois du Rufflet, la vallée de la Maudouve et bien d'autres endroits charmants.

DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Sud
STRUCTURE	Pierres du Pays
CHARPENTE	Massive et traditionnelle
CHAUFFAGE	Mixte (Gaz et électricité) + deux poêles / cheminée
COUVERTURE	Ardoises de 1996
SOLS	Carrelage et moquette
DÉPENDANCE	Deux dépendances sur la propriété
OUVERTURES	Double vitrage PVC donc sans entretien
TERRAIN	De 2246 m ²
TERRASSE	Exposée au soleil levant à l'Est
JARDIN	Deux terrasses
STATIONNEMENT	Un parking et deux garages
LES PLUS	Deux longères
INTERNET	Logement connecté
OBSERVATIONS	♦ Grand jardin et places de stationnements ♦ La propriété est imposante, elle se compose d'une superbe longère entièrement rénovée ainsi que d'une seconde habitation indépendante dédiée à la location.

LOCALISATION ET PLAN

10 Km de Saint-Brieuc	20 km de Lanvollon
25 km de Guingamp	25 km de Saint-Quay-Portrieux

Une situation de premier choix !





VUE SATELLITE

10 min de Saint-Brieuc

20 min de Lanvollon

20 min de Guingamp

30 min de Saint-Quay-Portrieux



COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité : Sur place
Supermarché : 5 Km
Hypermarché : 7 Km
Boulangerie : Sur place

Transports

Aéroports : 1h
Gare : 10 Km
Bus / Cars : Sur place
Autoroute : 7 Km

Services médicaux

Médecins : Sur place
Pharmacie : 4 Km
Dentiste : 7 Km
Hôpital : 10 Km

Écoles

Garderie, crèches : Sur place
Maternelles : Sur place
Primaires : Sur place
Collège : 7 Km
Lycée : 7 Km

Loisirs et activités

- ♦ Marché et animations locales
- ♦ Nombreuses randonnées et chemins pédestres
- ♦ Centre de loisirs, activités aquatiques...
- ♦ Un grand nombre de loisir à moins de 10 km

REZ DE CHAUSSEE

PIÈCE DE VIE	Un beau salon de 24.70 m ² avec un poêle
CUISINE	Une grande cuisine équipée de 17.87 m ² Avec un insert
CHAMBRES	2 Chambres confortables de 15.52 et 8.95 m ²
SALLE D'EAU / WC	Une salle d'eau et un WC complètent ce niveau

AU NIVEAU SUPÉRIEUR

OPEN SPACE	A l'étage, un superbe Open-space de 83,85m ² entièrement rénové et isolé avec un accès extérieur.
------------	---

SECONDE LONGÈRE

HABITATION LOCATION	La seconde longère est dédiée à la location et déjà louée à l'année, c'est un très bel atout supplémentaire pour votre futur achat coup de foudre
---------------------	--

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



LES EXTÉRIEURS

LA MAISON



Cette propriété en pierres du pays propose une surface habitable totale de 235 m².
La première longère constituant la partie privative offre une surface de 165 m²



LES EXTÉRIEURS

JARDIN



Prenons avant tout le temps de visiter ce jardin d'Eden d'une surface de 2246 m².
Un parking et 2 garages sont présents pour chouchouter vos automobiles.



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LE REZ-DE-CHAUSSÉE

PIÈCE DE VIE



Le rez-de-chaussée comprend :
Un salon de 24,70 m² lumineux avec un poêle
pour réchauffer toute la famille

WWW.ESPRITSUDEST.COM



LE REZ-DE-CHAUSSÉE

PIÈCE DE VIE ET SDB



Retrouvez aussi :

Une grande cuisine équipée
de 17,87 m²

Une salle d'eau avec douche,
rangements et point de lumière.



LE REZ-DE-CHAUSSÉE

CHAMBRES



Ainsi que deux chambres confortables de 15,52m² et 8,95m²

L'ÉTAGE

OPEN SPACE



A l'étage, vous découvrirez un superbe Open-space de 83,85 m² entièrement rénové et isolé avec un accès extérieur.

Chambres, espaces détente, salon bibliothèque, gîte de charme, bureau,
La seule limite d'aménagement sera votre imagination !

LA PETITE LONGÈRE (LOCATION)



La seconde longère est dédiée
à la location et déjà louée
à l'année.

C'est un très bel atout
supplémentaire pour votre futur
achat coup de foudre

LA SECONDE LONGÈRE

AUTRES PHOTOS



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :

<http://www.saintdonan.fr/>

Informations sur la région:

<https://www.cotesdarmor.com/>

