

**PLUDUAL**

**325 000 €uros**

Pour les amoureux du calme et des jardins Anglais,  
un achat coup de cœur pour cette majestueuse propriété en pierres du pays !



REF : 22353

Type de bien : Propriété

Surface habitable : 157 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 2100 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 5

Terrasse : Exposée à l'Est

Les Plus : Jardin incroyable



LOCALISATION

Département : Côtes-d'Armor

Ville Proche : Bréhec à 7 Km (La mer)

Autoroute : 20 min

Aéroport : Rennes à 1h

Gare : 15 min



## PRÉSENTATION

*Pludual est une commune du département des Côtes-d'Armor, dans la région Bretagne, en France.*

*Pludual appartient au pays historique du Goëlo. Située à une dizaine de kilomètres des plages de Plouha, c'est une commune rurale de moins de mille habitants.*



C'est à l'abri des regards que nous découvrons cette superbe propriété de caractère en pierres du pays :

Le jardin d'Eden, d'une surface de 2100 m<sup>2</sup> est entièrement arboré, paysagé et clos pour vos petits compagnons. Ici et là, de beaux massifs fleuris grâce à de nombreuses essences et variétés, des arbres persistants ou trouveront refuge les petits oiseaux et des espaces engazonnés pour le plaisir des enfants.

Les jardiniers apprécieront également la serre pour les boutures et la dépendance bien pratique pour les outils de jardin.

Cette superbe maison à la tonalité Bretonne est exposée plein sud et propose une surface habitable de 157 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée offre une entrée avec placard et une grande pièce de vie de 40 m<sup>2</sup> avec un salon et une salle à manger.

Après une balade en VTT ou une randonnée dans la campagne environnante, vous apprécierez la douceur d'un feu dans la belle cheminée en pierre.

Deux cuisines équipées sont présentes, pas d'excuses pour ne pas régaler vos convives de bon petits plats régionaux (Kouïgn-Amann, Kig-ha-Farz, Lambic, Gâteaux et Far breton, Crêpes, Andouille de Guéméné, même si on ne sait pas toujours comment les prononcer, on aime bien les manger...)

L'espace nuit propose une chambre, une salle de bain équipée (avec baignoire et douche à l'italienne) et des toilettes. Pratique, l'accès au garage se fait par l'entrée, sous l'escalier menant à l'étage.

A l'étage, 4 chambres confortables sont présentes pour accueillir votre famille. L'une offre un dressing, la seconde une salle d'eau, enfin, un débarras, un WC puis un grenier complètent ce niveau.

Côté technique : Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel, les ouvertures sont en double et survitrage en bois et d'autres en PVC. La charpente est massive et traditionnelle, la couverture en Ardoises et la maison est reliée au tout à l'égout.

Côté pratique : Un parking extérieur de stationnement ainsi qu'un garage pour 2 voitures. La propriété est connectée pour le télétravail, bienvenue en Bretagne !

## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Sud
<b>STRUCTURE</b>	Pierres du pays
<b>CHARPENTE</b>	Massive et traditionnelle
<b>CHAUFFAGE</b>	Chaudière au fuel
<b>COUVERTURE</b>	Ardoises
<b>SOLS</b>	Carrelage et moquette
<b>DÉPENDANCE</b>	Serre et dépendance pour outils
<b>OUVERTURES</b>	Double et survitrage en bois et d'autres en PVC
<b>TERRAIN</b>	De 2100 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSE</b>	Exposée au soleil levant
<b>JARDIN</b>	Jardin arboré, paysagé et clos
<b>STATIONNEMENT</b>	Garage pour deux véhicules + parking
<b>LES PLUS</b>	Nombreux espaces pour la famille
<b>INTERNET</b>	Logement connecté
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Jardin aménagé ( serre, massifs de fleurs...)</li> <li>◆ Deux cuisines entièrement équipées</li> <li>◆ Pratique, l'accès au garage se fait par l'entrée, sous l'escalier menant à l'étage.</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN

12 Km de Saint-Quay-Portrieux	16 km de Pontrieux
20 km de Guingamp	30 km de Saint-Brieuc



**Une situation de premier choix !**



## VUE SATELLITE

15 min de Saint-Quay-Portrieux		17 min de Pontrieux
20 min de Guingamp		30 min de Saint-Brieuc



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : 5 min  
Supermarché : 10 min  
Hypermarché : 15 min  
Boulangerie : 2 min

### Transports

Aéroports : 1h de Rennes  
Gare : 15 min Guingamp  
Bus / Cars : 25 min  
Autoroute : 20 min

### Services médicaux

Médecins : 10 min  
Pharmacie : 10 min  
Dentiste : 10 min  
Hôpital : 30 min

### Écoles

Garderie, crèches : 10 min  
Maternelles : 3 km  
Primaires : 3 km  
Collège : 10 min  
Lycée : 10 min

### Loisirs et activités

- ◆ Trois grandes plages à proximité (Bréhec, Bonaparte, Palus)
- ◆ De nombreuses manifestations locales organisées sur le territoire tout au long de l'année. Brocantes, ateliers pour enfants, festivals....
- ◆ Nombreuses ballades et activités, tous sports et loisirs à proximité

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

<b>ENTRÉE</b>	Une entrée avec un grand placard
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Une grande pièce de vie de 40 m <sup>2</sup> avec un salon et une salle à manger
<b>CUISINE</b>	2 cuisines équipées sont présentes
<b>CHAMBRES</b>	Une belle chambre lumineuse
<b>SALLE DE BAIN / WC</b>	Une salle de bain équipée (avec baignoire et douche à l'italienne) et des toilettes
<b>CHEMINÉE</b>	Une cheminée en pierre
<b>TERRASSE</b>	Terrasse de 20 m <sup>2</sup> exposée au levant

## AU NIVEAU SUPÉRIEUR

<b>CHAMBRES</b>	4 chambres confortables : L'une offre un dressing, et une autre une salle d'eau.
<b>SALLE D'EAU</b>	Depuis la chambre grise
<b>WC</b>	Un WC
<b>DEBARRAS</b>	Un débarras disponible
<b>GRENIER</b>	Un grenier en plus pour le rangement

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

LA MAISON



C'est à l'abri des regards que nous découvrons cette superbe propriété de caractère en pierres du pays



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

LES EXTÉRIEURS

JARDIN



Le jardin d'Éden, d'une surface de 2100 m<sup>2</sup> est entièrement arboré, paysagé et clos pour vos petits compagnons

De beaux massifs fleuris, des arbres persistants ou trouveront refuge les petits oiseaux et des espaces engazonnés pour le plaisir des enfants



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



**LES EXTÉRIEURS**

**DÉPENDANCE ET JARDIN**



Les jardiniers apprécieront également la serre pour les boutures et la dépendance bien pratique pour les outils de jardin.



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

**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**ENTRÉE ET RANGEMENT**



Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée avec placard



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**PIÈCE DE VIE**



Une grande pièce de vie de 40 m<sup>2</sup> avec un salon et une salle à manger



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

Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**PIÈCE DE VIE**



La douceur d'un feu dans la belle cheminée en pierre, ou encore la belle porte menant à la cuisine.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## LES DEUX CUISINES



Deux cuisines équipées sont présentes,  
pas d'excuses pour ne pas régaler vos convives de bon petits plats régionaux



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



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## ESPACE NUIT



L'espace nuit propose une chambre, une salle de bain équipée (avec baignoire et douche à l'italienne) et des toilettes.



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



L'ÉTAGE

ESPACE NUIT



A l'étage, 4 chambres confortables sont présentes pour accueillir votre famille. Celle-ci offre un dressing.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## L'ÉTAGE



## ESPACE NUIT



Découvrez :  
trois autres chambres  
dont une grise  
avec salle d'eau.

Enfin, un débarras, un WC puis un grenier complètement ce niveau.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<https://mairie-pludual.blogspot.com/>

Informations sur la région:  
<https://www.cotesdarmor.com/>

