Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# MERDRIGNAC 230 000 €uros

A deux minutes du centre-ville, découvrons cette élégante villa contemporaine de 152 m² édifiée avec amour, implantée sur 2100 m² de terrain !

**REF : 223515**

| | |
|---|---|
| **Type de bien :** | Maison |
| **Surface habitable :** | 152 m² |
| **Surface du terrain :** | 2 100 m² |
| **Nb de chambres :** | 4 |
| **Stationnement** | Cour + garage |
| **Les Plus :** | Grande terrasse |

## LOCALISATION

| | |
|---|---|
| **Département :** | Côtes-d'Armor |
| **Ville Proche :** | 25 Km de Loudéac |
| **Autoroute :** | 1 Km |
| **Aéroport :** | Rennes 60 Km |
| **Gare :** | TGV à 30 Km |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# PRÉSENTATION

*Merdrignac est une commune française située dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne.*
*En plein cœur de l'Argoat, Merdrignac est située dans le canton de Broons et dépend de l'arrondissement de Saint-Brieuc.*
*Elle fait partie de Loudéac Communauté – Bretagne Centre et se trouve à environ 60 km de Rennes et 450 km de Paris.*

C'est à deux minutes du centre-ville, avec tous ses commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous découvrons cette élégante villa contemporaine de 152 m² édifiée avec amour en 2015. Le quartier est calme et résidentiel.

Bienvenue, le portail automatique s'ouvre devant nous, une cour de stationnement est à votre disposition ainsi qu'un grand garage motorisé de 28 m² pour chouchouter votre précieux bolide et vos VTT…
Il fait beau, c'est le printemps et nous prenons le temps de découvrir le jardin entièrement clos et arboré de 2100 m².
Dès les premiers rayons du soleil, vous profiterez de la grande terrasse pour vos déjeuners champêtres et ce, sans le moindre vis-à-vis, l'exposition est maximale du levant au couchant.

Cette villa de construction traditionnelle est édifiée sur 2 niveaux.
Très agréable à vivre, le rez-de-chaussée propose une grande pièce de vie composée d'un salon avec toit cathédrale et une salle à manger.
La cuisine semi ouverte et moderne est parfaitement équipée avec meubles et électroménager.
L'espace nuit dévoile une suite parentale avec salle de bain privative (Baignoire et douche) puis un WC indépendant. Enfin, une arrière-cuisine (espace buanderie-lingerie) complète ce niveau.

A l'étage, vous profiterez de 3 chambres confortables, de deux mezzanines, d'une salle d'eau aménagée avec WC ainsi qu'un grenier, la place ne manque pas…

Côté technique : Le chauffage très économique est assuré par la géothermie par forage avec un plancher chauffant au rez-de-chaussée. La charpente est traditionnelle, la couverture en ardoises. Les ouvertures sont mixtes (Bois, PVC, Aluminium) et avec le triple vitrage. Un conduit de cheminée est disponible et l'aspiration centralisée est présente. Dès les beaux jours, vous profiterez aussi du barbecue pour de bonnes grillades.

Côté culture et loisirs : La commune compte 50 associations sportives, culturelles, patrimoniales, caritatives, dont les manifestations rythment le calendrier des fêtes de la commune. La commune est dotée également d'équipements sportifs et culturels d'importance : Cinéma, Médiathèque, Galerie d'art, École de Musique, Salles de sport, une salle de tennis, une piscine extérieure…
Il ne reste plus que votre prochaine visite pour un coup de cœur inévitable dans cette si belle région qu'est la Bretagne.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# DÉTAILS DU BIEN

| | |
|---|---|
| **EXPOSITION** | Sud |
| **STRUCTURE** | Crépi |
| **CHARPENTE** | Traditionnelle |
| **CHAUFFAGE** | Géothermie par forage avec un plancher chauffant au RDC |
| **COUVERTURES** | Ardoises |
| **SOLS** | Carrelage |
| **OUVERTURES** | Mixtes (Bois, PVC, Aluminium) et avec le triple vitrage |
| **CHEMINÉE** | Un conduit de cheminée est disponible |
| **ASPIRATION** | Aspiration centralisée présente |
| **TERRAIN** | 2100 m² |
| **STATIONNEMENTS** | Une cour de stationnement + Garage motorisé de 28 m² |
| **LES PLUS** | Barbecue et grande terrasse |
| **OBSERVATIONS** | ♦ Terrain entièrement clos et arboré<br>♦ Maison à 2 minutes du centre-ville<br>♦ Arrière cuisine avec buanderie-lingerie |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LOCALISATION ET PLAN

| | |
|---|---|
| 25 Km de Loudéac | 53 Km de Saint-Brieuc |
| 62 Km de Rennes | 73 Km de Saint-Malo |

## Une situation de premier choix !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# VUE SATELLITE

| | | |
|---|---|---|
| 23 Minutes de Loudéac | | 45 Minutes de Rennes |
| 53 minutes de Saint-Brieuc | | 1h15 minutes de Saint-Malo |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

## Commerces

| | |
|---|---|
| De proximité : | Sur place |
| Supermarché : | Sur place |
| Hypermarché : | 30 Km |
| Boulangerie : | Sur place |

## Transports

| | |
|---|---|
| Aéroports : | Rennes 60 Km |
| Gare : | TGV 30 Km |
| Bus / Cars : | Sur place |
| Autoroute : | 1 Km |

## Services médicaux

| | |
|---|---|
| Médecins : | Sur place |
| Pharmacie : | Sur place |
| Dentiste : | Sur place |
| Hôpital : | 45 Km |

## Écoles

| | |
|---|---|
| Garderie, crèches : | Sur place |
| Maternelles : | Sur place |
| Primaires : | Sur place |
| Collège : | Sur place |
| Lycée : | 30 Km |

## Loisirs et activités

- 2 collèges privés et publics ainsi qu'un lycée horticole à proximité
- Plus 50 associations sportives, culturelles, patrimoniales, caritatives, dont les manifestations rythment le calendrier des fêtes de la commune.
- Nombreux équipements sportifs et culturels d'importance : Cinéma, Médiathèque, Galerie d'art, École de Musique, Salles de sport, une salle de tennis, une piscine extérieure…

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# DESCRIPTIF DU BIEN

## REZ-DE-CHAUSSÉE

| | |
|---|---|
| **PIÈCE DE VIE** | Une grande pièce de vie composée d'un salon avec toit cathédrale et une salle à manger |
| **CUISINE** | Cuisine semi ouverte et moderne équipée avec meubles et électroménager |
| **SUITE PARENTALE** | Une suite parentale avec salle de bain privative (Baignoire et douche) + Un WC indépendant |
| **ARRIÈRE-CUISINE** | Une arrière-cuisine (espace buanderie-lingerie) |

## L'ÉTAGE

| | |
|---|---|
| **CHAMBRES** | 3 Chambres confortables |
| **MEZZANINES** | Deux mezzanines |
| **SALLE D'EAU** | Une salle d'eau aménagée avec WC |
| **GRENIER** | Un grenier supplémentaire |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LES EXTÉRIEURS

# LA MAISON

Élégante villa contemporaine de 152 m² édifiée avec amour en 2015.
Avec portail automatique, cour de stationnement  et grand garage motorisé de 28 m²
implantée sur un terrain de 2100 m² arboré et clos.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# REZ-DE-CHAUSSÉE

## PIÈCE DE VIE

Très agréable à vivre, le rez-de-chaussée propose une grande pièce de vie composée d'un salon avec toit cathédrale et une salle à manger.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

## REZ-DE-CHAUSSÉE

## CUISINE

La cuisine semi ouverte et moderne est parfaitement équipée avec meubles et électroménager.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

## REZ-DE-CHAUSSÉE

## SUITE PARENTALE

L’espace nuit dévoile une suite parentale avec salle de bain privative (baignoire, douche) puis un WC indépendant.
Enfin une arrière-cuisine ( espace buanderie-lingerie) complète ce niveau.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# L'ÉTAGE

## CHAMBRES

A l'étage, vous profiterez de 3 chambres confortables, de deux mezzanines, d'une salle d'eau aménagée avec WC ainsi qu'un grenier, la place ne manque pas…

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# L'ÉTAGE

## CHAMBRES / SALLE D'EAU

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

## L'ÉTAGE

## MEZZANINES

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :
https://www.mairie-merdrignac.fr

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