



**POILLEY**

**249 000 €uros**

Aux frontières de la Bretagne et de la Normandie, proche du Mont-Saint-Michel, nous découvrons une jolie maison de 140 m<sup>2</sup> à l'allure contemporaine sur un terrain de 1492 m<sup>2</sup> clos et paysagé !



REF : 223562

Type de bien : Maison

Surface Habitable : 140 m<sup>2</sup>

Surface Terrain : 1 492 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 4

Terrasse : Oui de 25 m<sup>2</sup>

Les Plus : Aménagements



LOCALISATION

Département : Ille-et-Vilaine

Ville Proche : Fougères à 15 min

Autoroute : A 84 à 5 minutes

Aéroport : 30 minutes

Gare : 30 minutes

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Poilly est un petit village du Nord-Ouest de la France situé dans le département de l'Ille-et-Vilaine.

Il appartient à l'arrondissement de Fougères et au canton de Louvigné-du-Désert, proche du Mont-Saint-Michel.

Il s'y trouve à une vingtaine de minutes, nous pouvons l'apercevoir par temps clair du clocher.

Commune à 15 minutes de Fougères, à 30 minutes de Rennes et à 5 minutes de la « Route des Estuaires » l'autoroute A84 Caen-Rennes.



Ce petit village breton possède son école et son commerce multiservice, un réseau de transport scolaire permet de scolariser les enfants jusqu'au lycée. Poilly est aussi doté d'un magnifique château, aujourd'hui inscrit au titre des monuments historiques.

C'est dans ce joli décor calme, verdoyant et résidentiel que nous découvrons cette maison de plain-pied sur son terrain de 1492 m<sup>2</sup> clos et paysagé. La cour de stationnement est bitumée et elle présente un carport avec des panneaux solaires. Le garage jouxtant la maison est motorisé et peut accueillir votre voiture. Il possède également une buanderie-lingerie, très pratique !

Un abri de jardin est aussi présent pour ranger vos outils et un bucher pour y entreposer de quoi chauffer vos longues soirées d'hiver.

La terrasse de 25 m<sup>2</sup> à l'arrière de la maison est sans vis-à-vis et donne sur le jardin et la pelouse arborée.

Le barbecue attendant vous attend pour vos BBQ-Party entre amis.

Bienvenue, découvrons maintenant cette maison à l'allure contemporaine grâce à son extension avec ses baies vitrées façon cathédrale et dont l'ensemble délivre un très beau volume de 140 m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée offre une cuisine américaine entièrement équipée et aménagée pour concocter tous vos petits plats préférés et bénéficie d'une cave à vin. La pièce de vie de 45 m<sup>2</sup> est très lumineuse grâce aux grandes baies vitrées et dispose d'un salon et d'une salle à manger. Vous apprécierez la cheminée avec insert pour réchauffer vos veillées hivernales. L'espace nuit propose deux belles chambres et un bureau. Une salle de bain avec vasque et baignoire et des toilettes complètent ce niveau.

Empruntons l'escalier qui mène à l'étage pour découvrir deux grandes chambres mansardées et une salle d'eau avec douche, lavabo et toilettes.

Côté Technique : La structure est en parpaings enduits avec un bardage sur l'arrière, la charpente est traditionnelle et la couverture en ardoises. Toutes les ouvertures sont en double vitrage PVC et aluminium bicolor (sans entretien) avec des volets roulants. Le chauffage est assuré par des radiateurs électrique et un insert à bois. Les panneaux solaires ont un rendement de 1 400 KWatts, soit un rapport financier moyen de 600,00 € par an. L'extension a été construite en 2013 avec une finition en crépi, un chauffage au sol et des menuiseries aluminium bicolor comme le restant de la maison. La fosse septique est mise aux normes.

Côté pratique : Des équipements sportifs sont présents sur la commune. Tous les services médicaux sont accessibles à 10 km à la ronde. Il ne reste que votre future visite pour un coup de cœur inévitable.

Énorme atout supplémentaire : La maison est connectée à internet haut débit pour le télétravail et pour vos loisirs

## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	SUD-OUEST
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>STRUCTURE</b>	Structure en parpaings
<b>FACADE</b>	Crépi, pierres et bardage
<b>COUVERTURE</b>	Ardoises
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage Aluminium bicolor et PVC
<b>CHAUFFAGE</b>	Radiateurs électriques + chauffage au sol
<b>CHEMINÉE</b>	Une cheminée avec insert
<b>ELECTRICITE</b>	Panneaux solaires avec rendement de 1400 KWatts soit environ 600 euros par an
<b>SOL</b>	Carrelage
<b>FOSSE SEPTIQUE</b>	Fosse Septique aux normes
<b>TERRAIN</b>	Terrain de 1 492 m <sup>2</sup> clos et paysagé
<b>STATIONNEMENT</b>	Cours de stationnement, Carport et garage motorisé
<b>AMÉNAGEMENTS</b>	Terrasse de 25 m <sup>2</sup> sans vis-à-vis avec Barbecue
<b>INTERNET</b>	Maison connectée au Haut-Débit
<b>LES PLUS</b>	Une cave à vin
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Maison dans un décor calme et résidentiel.</li> <li>◆ Volets roulants électriques aux fenêtres.</li> <li>◆ Extension construite en 2013 avec de grandes ouvertures.</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**





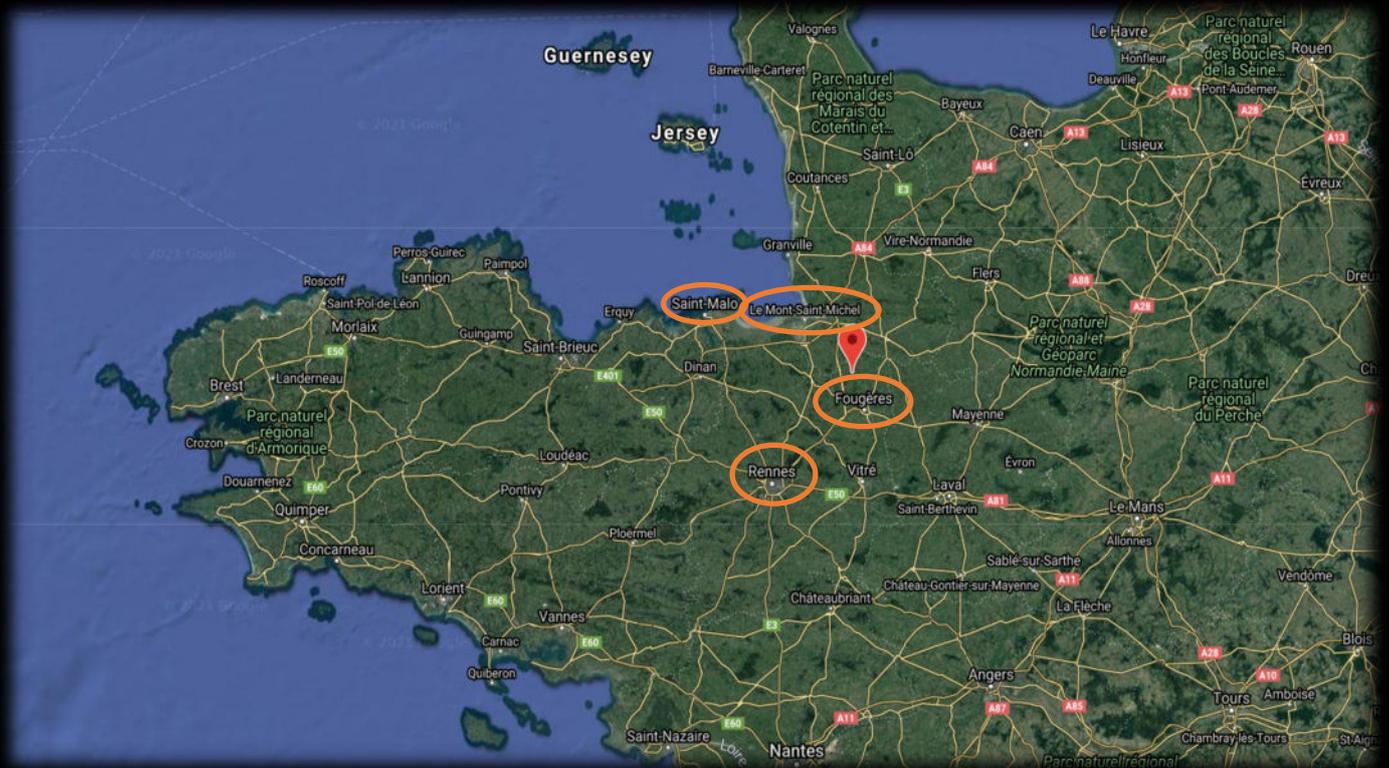
## VUE SATELLITE

20 Minutes du Mont-Saint-Michel

15 Minutes de Fougères

35 Minutes de Rennes

45 Minutes de Saint-Malo



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Sur place  
Supermarché : 8 Km  
Hypermarché : 15 Km  
Boulangerie : Sur place

### Transports

Aéroports : 30 minutes  
Gare : 30 minutes  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : A 84 à 5 min

### Services médicaux

Médecins : 4 Km  
Pharmacie : 4 Km  
Dentiste : 15 Km  
Hôpital : 15 Km

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Sur place  
Primaires : Sur place  
Collège : 6 Km  
Lycée : 15 Km

### Loisirs et activités

- ◆ La commune propose des aménagements afin de rendre la vie agréable à Poilley. Une salle communale est disponible à la location pour vos évènements à côté de la mairie, vous trouverez un bar restaurant, l'école pour les petits ainsi que les transports scolaires.
- ◆ Vous pourrez aussi découvrir Le Comité des Fêtes et de Loisirs de Poilley qui compte une vingtaine de membres bénévoles. Cette association organise des manifestations. Décoration de la commune à l'occasion des fêtes de Noël et balade en calèche avec le père Noël... Pour ravir les petits et les grands.

## DESCRIPTIF DU BIEN

REZ-DE-CHAUSSÉE	
OPEN-SPACE	Open-space de 70 m <sup>2</sup> proposant un salon et une salle à manger
CUISINE	Une cuisine américaine entièrement équipée et aménagée
CAVE A VIN	Cave à vin dans le garage
TERRASSE	Terrasse de 25 m <sup>2</sup> avec Barbecue
CHAMBRES / BUREAU	Deux belles chambres et un bureau
SALLE DE BAIN / WC	Une salle de bain avec vasque et baignoire + des toilettes

ÉTAGE	
CHAMBRES	Deux chambres mansardées
SALLE DE BAIN / WC	Une salle d'eau équipée avec douche et lavabo

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## MAISON



C'est dans ce joli décor calme, verdoyant et résidentiel que nous découvrons cette maison. La cour de stationnement est bitumée et elle présente un carport avec des panneaux solaires.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**MAISON**

**JARDIN**



Le jardin d'une surface de 1492 m<sup>2</sup> est clos et paysagé

L'extension a été construite en 2013 avec une finition en crépi, un chauffage au sol et des menuiseries aluminium bicolor comme le restant de la maison.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**MAISON**

**TERRASSE**



La terrasse de 25 m<sup>2</sup> à l'arrière de la maison est sans vis-à-vis et donne sur le jardin et la pelouse arborée. Le barbecue attenant vous attend pour vos BBQ-Party entre amis.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**MAISON**

**AMÉNAGEMENTS**



Un abri de jardin est aussi présent pour ranger vos outils et un bucher pour y entreposer de quoi chauffer vos longues soirées d'hiver. Le garage jouxtant la maison est motorisé et peut accueillir votre voiture.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**REZ-DE-CHAUSSÉE**

**PIÈCE DE VIE**



Un Open-space de 70 m<sup>2</sup> très lumineux grâce aux grandes baies vitrées et disposant d'un salon / salle à manger avec cheminée avec insert.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**REZ-DE-CHAUSSÉE**

**CUISINE / SALLE A MANGER**



Une cuisine américaine entièrement équipée et aménagée pour concocter tous vos petits plats préférés qui bénéficie d'une cave à vin et son extension avec ses baies vitrées façon cathédrale



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## REZ-DE-CHAUSSÉE

## CHAMBRES



L'espace nuit propose deux belles chambres et un bureau.  
Une salle de bain avec vasque et baignoire et des toilettes complètent ce niveau.



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



## ÉTAGE

## CHAMBRES



Au 1er étage, deux grandes chambres mansardées supplémentaires et une salle d'eau avec douche, lavabo et toilettes.



Informations sur le département :  
<https://www.ille-et-vilaine.fr/>

