Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

THORIGNÉ-FOUILLARD 480 000 €uros

En bordure d'une zone naturelle, dans un quartier recherché proche du centre ville et de la forêt de Rennes, une villa de 135 m2 à l'état irréprochable implantée sur un terrain paysagé de 913 m² restant constructible !

REF : 223571

Type de bien :	Villa
Surface Habitable :	115 m²
Surface Terrain :	913 m²
Nb de chambres :	4
Terrasse :	Oui
Les Plus :	Le jardin, le calme

LOCALISATION

Département :	Ille-et-Vilaine
Ville Proche :	Rennes à 14 Km
Autoroute :	Voie rapide à 1 Km
Aéroport :	14 Km
Gare :	14 Km

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Thorigné-Fouillard est une commune française située dans le département d'Ille-et-Vilaine en région Bretagne. Elle bénéficie d'une situation géographique avantageuse, Côté nature, vous pourrez sillonner des kilomètres de sentiers forestiers, vous balader sur les bords de la Vilaine, visiter les cités médiévales de Vitré et Fougères à 30 kms ou parcourir les sentiers côtiers de Saint Malo et du Mont Saint Michel (70 kms). Peuplée de 8 600 habitants, Thorigné-Fouillard appartient à Rennes Métropole.

C'est au calme, dans un quartier résidentiel et proche du centre-ville, que nous découvrons cette belle maison sans vis à vis (135 m² de surface dont 115 m² habitables) offrant de belles prestations et un état irréprochable.

Son jardin clos de 913 m² est plat et joliment arboré, une véritable invitation à la détente.
Avec un coefficient de végétalisation de 0,6, près de 200 m2 peuvent être utilisés pour d'éventuelles extensions (piscine, second garage…). Un joli abri de jardin avec son bucher de 20 m² est disponible pour stocker vos outils, il fera aussi le bonheur de vos petits flibustiers…

Edifiée initialement en 1980 mais refaite entièrement à neuf à ce jour, la maison propose au rez-de-chaussée :
Une entrée de 2,86 m² avec placard intégré, une pièce de vie lumineuse avec un salon de 20 m² et une salle à manger de 11 m² pour recevoir vos convives. Vous apprécierez en hiver la douceur de la cheminée avec insert pour de belles veillées.
La cuisine de 13 m² est parfaitement équipée avec meubles et électroménager, pas d'excuses pour ne pas régaler vos amis de bons petits plats régionaux !

L'espace nuit propose une chambre de 11 m² puis les toilettes.

Montons à l'étage pour découvrir 3 chambres supplémentaires (12,57 m²-10,87 m²-10 m²), un bureau de 9 m² pour vos moments studieux, 2 salles d'eaux aménagées et un WC. A ces surfaces s'ajoutent celles inférieures à 1,8 mètre de hauteur qui sont aménagées avec des placards. Décidément l'espace ne manque pas !

Côté technique : la charpente est traditionnelle et la couverture en Ardoises. Les ouvertures sont neuves, en double vitrage Aluminium donc sans entretien. Le grenier (30 m²) est isolé et aménagé. Le chauffage est assuré par une chaudière 2019 au gaz de ville (basse consommation) et très économique. Un parking de stationnement et un garage motorisé sont présents pour chouchouter vos automobiles. Les sols sont en carrelage et en parquets dans les chambres. La maison est connectée à la Fibre pour vos loisirs et le télétravail.

Côté pratique : Le marché, les commerces et commodités sont à deux pas. Nombreuses associations sportives et culturelles sur la commune. Randonnées pédestres et équestres, VTT, tennis, … Golf et piscine sur commune voisine. Proche d'un arrêt de bus menant au centre de Rennes à seulement 14 Km. A 8 minutes de la future ligne B du métro et des voies rapides. La propriété donne accès à un parcours de santé qui mène directement à la forêt.

Il ne reste plus qu'à poser vos valises, bienvenue en Bretagne !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

DÉTAILS DU BIEN

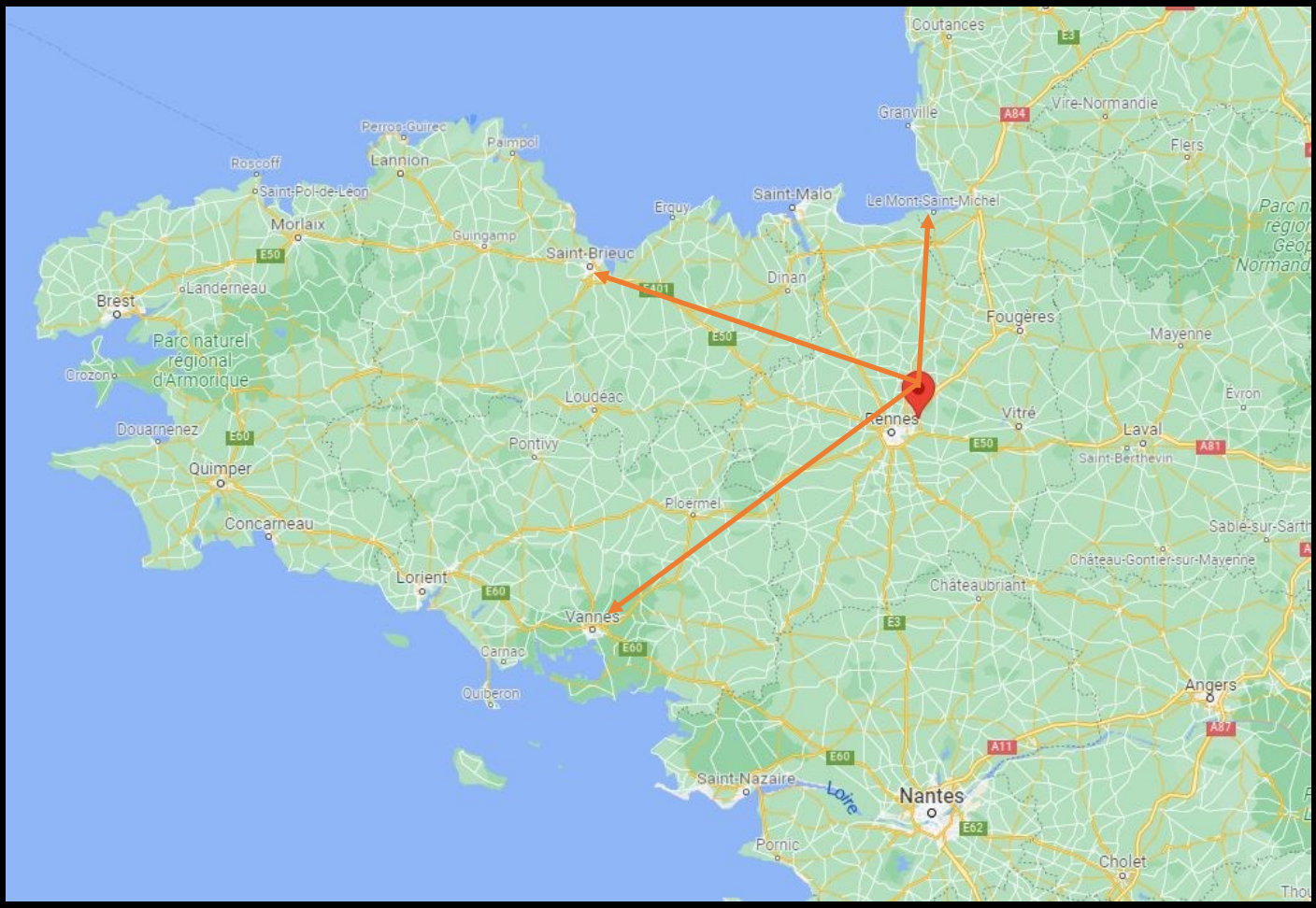
EXPOSITION	EST-OUEST
CHARPENTE	Traditionnelle
FACADE	Crépi
COUVERTURE	Ardoises
OUVERTURES	Neuves et en double vitrage Aluminium
CHAUFFAGE	Chaudière de 2019 au Gaz de Ville
CHEMINÉE	Cheminée avec insert
SOL	Carrelage et parquet dans les chambres
TERRAIN	Terrain de 913 m² plat et arboré
STATIONNEMENT	Parking de stationnement et garage motorisé
AMÉNAGEMENTS	Abri de jardin avec son bucher de 20 m²
INTERNET	Maison connectée à la FIBRE
LES PLUS	Jardin avec terrain constructible pour extensions
OBSERVATIONS	♦ Maison au calme dans un quartier résidentiel sans le moindre vis-à-vis à l'état irréprochable. ♦ Edifiée en 1980 mais entièrement refaite à neuf à ce jour avec de jolies prestations.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LOCALISATION ET PLAN

15 Km de Rennes	30 Km de Fougères
70 Km du Mont Saint Michel	35 Km de Vitré

En bordure d'une zone naturelle !

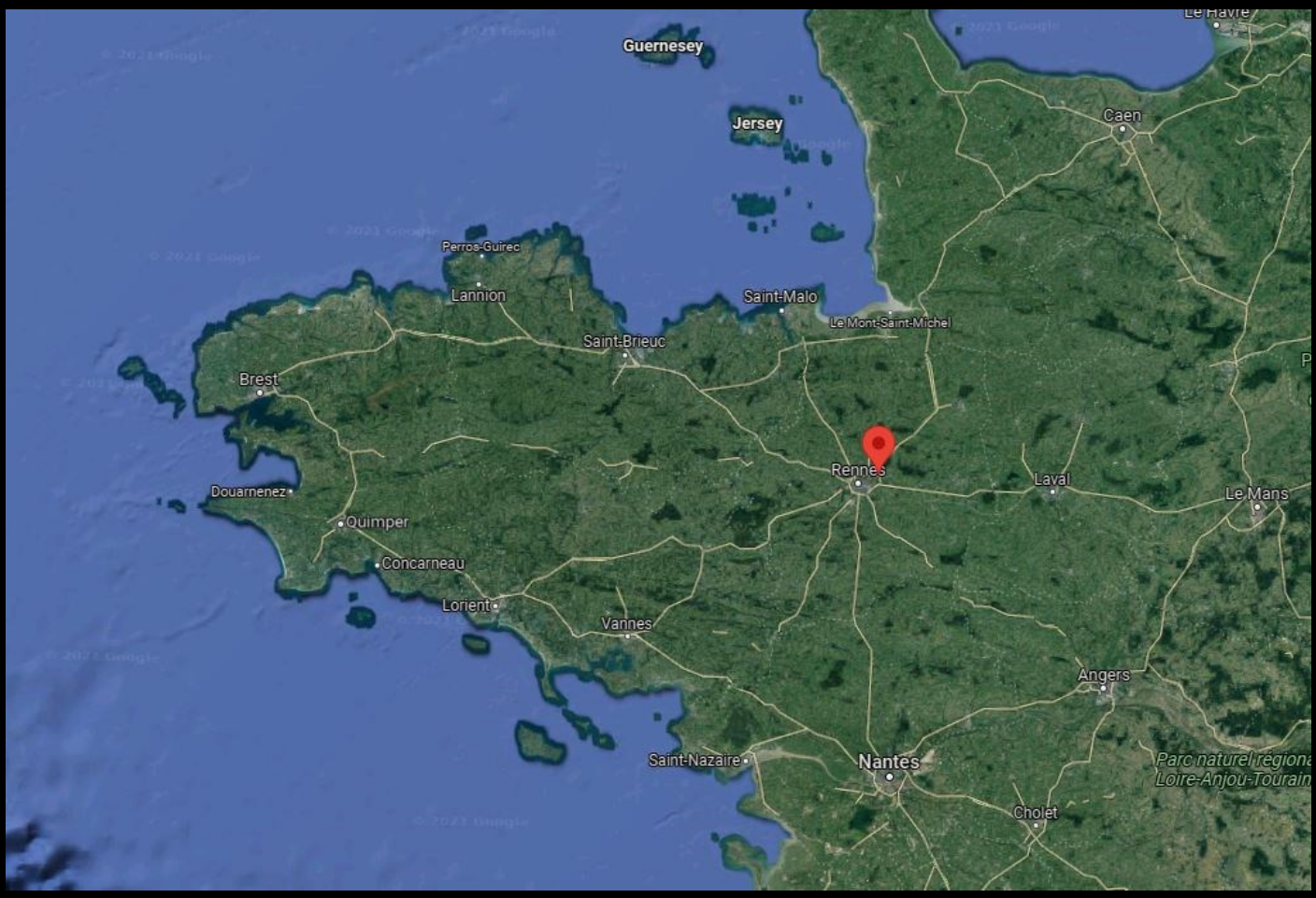


Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

VUE SATELLITE

15 Minutes de Rennes	25 Minutes de Fougères
55 Min du Mont Saint Michel	30 Minutes de Vitré



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

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

Transports

Aéroports :	14 Km
Gare :	14 Km
Bus / Cars :	Sur place
Autoroute :	Voie rapide à 1 Km

Services médicaux

Médecins :	Sur place
Pharmacie :	Sur place
Dentiste :	Sur place
Hôpital :	5 Km

Écoles

Garderie, crèches :	Sur place
Maternelles :	Sur place
Primaires :	Sur place
Collège :	5 Km
Lycée :	5 Km

Loisirs et activités

- Côté Culture : La commune soutient les manifestations culturelles organisées par les associations, mais elle porte également directement plusieurs manifestations phares (Festival de la marionnette, Instant d'histoires, Les Photofolies, Le salon de la peinture) en plus de ses équipements culturelles (Médiathèque, salle des fêtes, l'Eclat…).
- Côté Sport : Les associations offrent un grand panel d'activités sportives qu'elles peuvent exercer dans les nombreux équipements mis à disposition par la commune (Complexe sportif, Terrain, Tennis, Boulodrome, Base de Loisirs…). La propriété donne accès à un parcours de santé qui mène directement à la forêt
- Côté pratique : Le marché, les commerces et commodités sont à deux pas. Nombreuses associations sportives et culturelles sur la commune. Randonnées pédestres et équestres, VTT, tennis, … Golf et piscine sur commune voisine. Proche d'un arrêt de bus menant au centre de Rennes à seulement 14 Km. A 8 minutes de la future ligne B du métro et des voies rapides.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

DESCRIPTIF DU BIEN

REZ-DE-CHAUSSÉE	
ENTRÉE	Une entrée de 2.86 m² avec placard intégré
PIECE DE VIE	Pièce de vie très lumineuse avec salon de 20 m² une salle à manger de 11 m² + Une cheminée avec un insert
CUISINE	Cuisine de 13 m² équipée avec meubles et électroménagers
CHAMBRE	L'espace nuit propose une chambre de 11 m²
WC	Un WC indépendant

1er ÉTAGE	
CHAMBRES	Trois grandes chambres supplémentaires sont présentes (12,57 m²-10,87 m²-10 m²)
BUREAU	Un bureau de 9 m²
SALLES D'EAUX / WC	Deux salles d'eaux aménagées et un WC

+ Un grenier de 30 m² isolé et aménagé

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON

C’est au calme, dans un quartier résidentiel et proche du centre-ville, que nous découvrons cette belle maison sans vis à vis (135 m² de surface dont 115 m²

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON

JARDIN

Son jardin clos de 913 m² est plat et joliment arboré,
c'est une véritable invitation à la détente.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON

JARDIN

Avec un coefficient de végétalisation de 0,6, près de 200 m2 peuvent être utilisés pour d'éventuelles extensions. Un joli abri de jardin avec son bucher de 20 m² est disponible pour stocker vos outils, il fera aussi le bonheur de vos petits flibustiers…

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

REZ-DE-CHAUSSÉE

PIÈCE DE VIE

La maison propose au rez-de-chaussée : Une entrée de 2,86 m² avec placard intégré, une pièce de vie lumineuse avec un salon de 20 m² et une salle à manger de 11 m² et une cheminée avec insert pour de belles veillées.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

REZ-DE-CHAUSSÉE

CUISINE

La cuisine de 13 m² est parfaitement équipée avec meubles et électroménager, pas d'excuses pour ne pas régaler vos amis de bons petits plats régionaux !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

REZ-DE-CHAUSSÉE CHAMBRE / ESCALIER

L’espace nuit propose une chambre de 11 m² puis les toilettes.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

ÉTAGE

CHAMBRES

Montons à l'étage pour découvrir
3 chambres supplémentaires (12,57 m²-10,87 m²-10 m²).

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

ÉTAGE

CHAMBRE / BUREAU

Vous découvrirez également un bureau de 9 m² pour vos moments studieux ainsi qu'une dernière chambre avec son propre point d'eau.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

ÉTAGE

CHAMBRES

Enfin, une dernière salle d'eau aménagée ainsi qu'un WC complètent ce niveau.
A ces surfaces s'ajoutent celles inférieures à 1,8 mètre de hauteur qui sont aménagées avec des placards. Décidément l'espace ne manque pas !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Informations sur la commune :
https://www.ville-thorigne-fouillard.fr/accueil

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

La propriété donne accès à un parcours de santé qui mène directement à la forêt !