

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## SAINT-MÉEN-LE-GRAND

## 221 000 €uros

Située à l'intersection des grands axes régionaux Rennes-Brest et Saint-Malo-Vannes, une maison de bourg de 120 m<sup>2</sup> habitables comprenant 2 appartements loués à l'année, idéal pour un investisseur !



REF : 223572

Type de bien : Maison divisée

Surface Habitable : 120 m<sup>2</sup>

Surface Terrain : 200 m<sup>2</sup>

Nb d'appartements : 2

Rendement locatif : 830€ / mois

Les Plus : 2 Parkings



LOCALISATION

Département : Ille-et-Vilaine

Ville Proche : Dinan à 30 Km

Autoroute : Voie rapide à 1 Km

Aéroport : 50 Km

Gare : 10 Km

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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



*Saint-Méen-le-Grand est une commune française située dans le département d'Ille-et-Vilaine en Région Bretagne. La ville jouit d'une situation privilégiée au cœur du pays de Brocéliande. Véritable terre de vélotourisme, elle a vu naître de grands champions cyclistes. La richesse de son patrimoine fait aussi le bonheur des touristes. La commune, les commerçants et artisans de Saint-Méen-le-Grand se sont engagés en signant la Charte des Villages Etapes à proposer des services de proximité, de restaurations et d'hébergements tout au long de l'année.*



*C'est au centre de la commune avec tous les commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous vous proposons cette maison de bourg idéalement située d'une surface totale de 120 m<sup>2</sup> implantée sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup>. Idéal pour un investissement, elle totalise 2 appartements à rendement locatif.*

*Un T2 au rez-de-chaussée d'une surface de 60 m<sup>2</sup> loué actuellement 365 Euros.*

*Un T3 de type duplex d'une surface de 60 m<sup>2</sup> avec 2 chambres sous les combles (avec un hall d'accueil au rez-de-chaussée) loué actuellement 465 Euros.*

*Notons aussi la possibilité de faire un T6 très facilement.*

*Côté technique : Les ouvertures sont en double vitrage Aluminium et bois. Très belle exposition au Sud-Ouest. La charpente est traditionnelle et la couverture en fibrociment. La façade est en crépi et le chauffage est électrique.*

*Côté pratique : 2 parkings de stationnement plus une cour, un petit terrain de 200 m<sup>2</sup> est disponible.*

*Côté loisirs : Nombreuses associations sportives et culturelles sur la commune. Étang, Pêche, randonnées équestres et pédestres, VTT, cyclotourisme, tennis, stade, piscine municipale, marchés hebdomadaires, il y en a pour tous les goûts et pour toute la famille.*

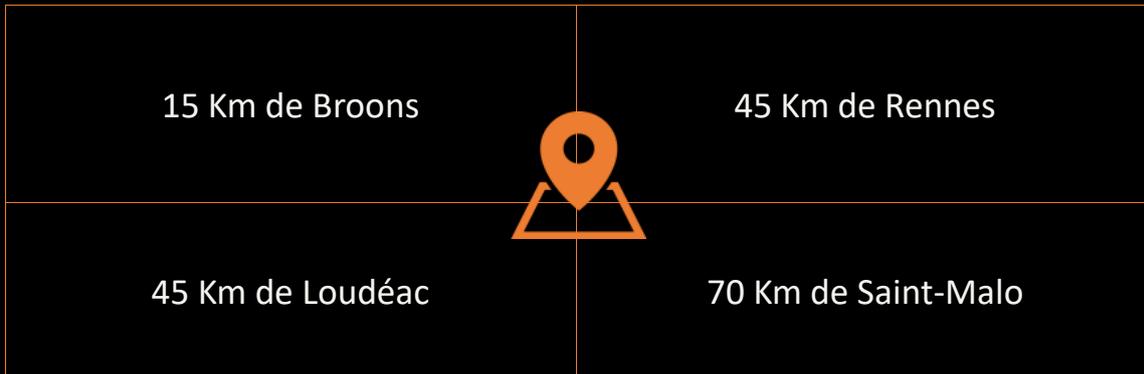
*Une visite s'impose au plus vite !*

## DÉTAILS DU BIEN

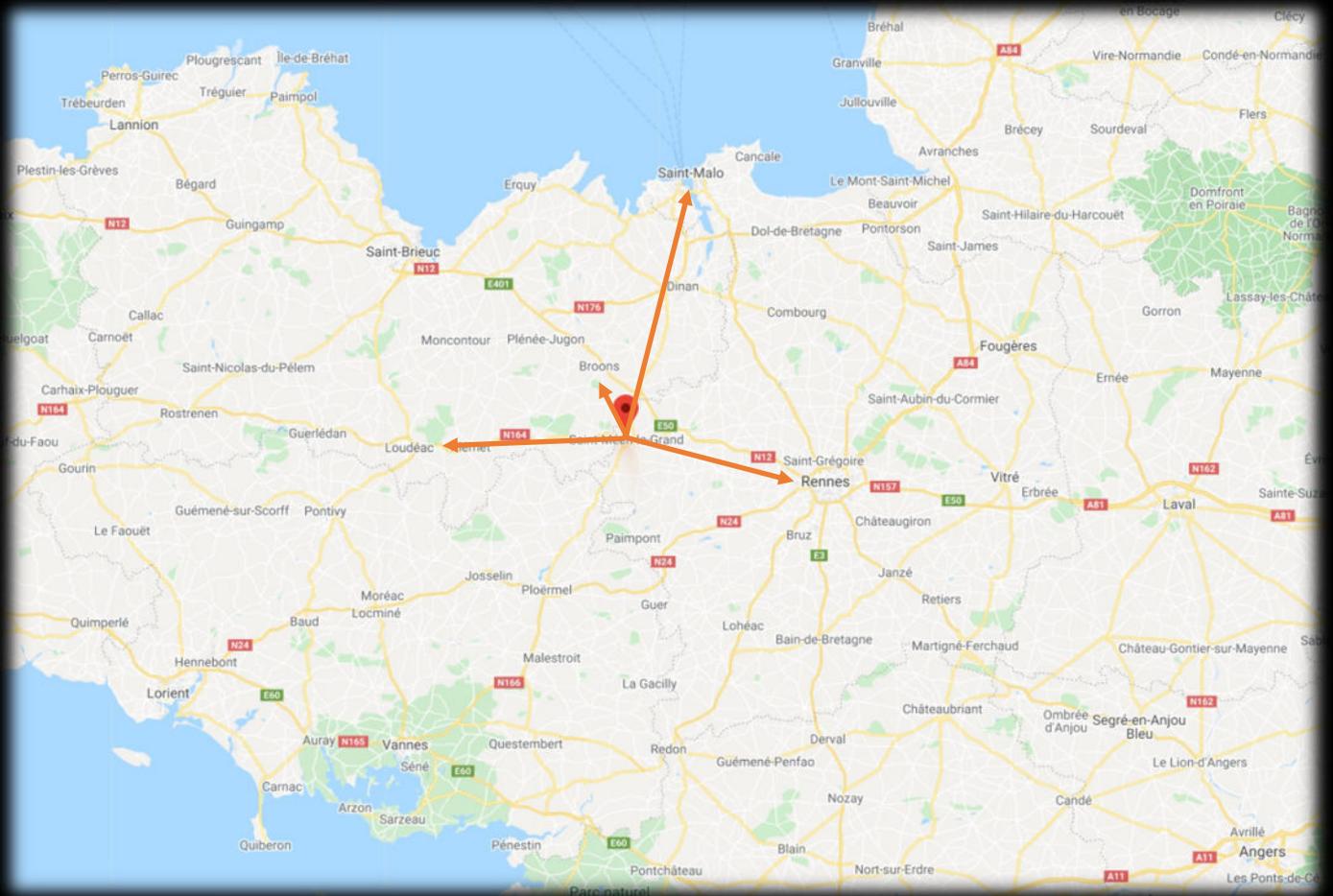
<b>EXPOSITION</b>	EST-OUEST
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>FACADE</b>	Crépi
<b>COUVERTURE</b>	Fibrociment
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage Aluminium et Bois
<b>CHAUFFAGE</b>	Individuel et électrique
<b>SOL</b>	Carrelage et PVC
<b>TERRAIN</b>	Terrain de 200 m <sup>2</sup>
<b>STATIONNEMENT</b>	Deux Parkings de stationnement
<b>COUR</b>	Une cour supplémentaire
<b>INTERNET</b>	Logements connectés au Haut-Débit
<b>LES PLUS</b>	Division en 2 appartements
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Logements au centre de la commune avec tous les commerces, commodités et écoles pour vos enfants.</li> <li>◆ Un T2 et un T3 (possibilité d'en faire un T6) loué actuellement pour un rendement de 830€/ mois.</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**





## VUE SATELLITE

15 Minutes de Broons

35 Minutes de Rennes

35 Minutes de Loudéac

1 Heure de Saint-Malo



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

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

### Transports

Aéroports : 50 Km  
Gare : 10 Km  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : Voie rapide à 1 Km

### Services médicaux

Médecins : Sur place  
Pharmacie : Sur place  
Dentiste : Sur place  
Hôpital : Sur place

### Écoles

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

### Loisirs et activités

- ◆ Venez profiter des différents parc et espaces arborés. Nombreuses associations sportives et culturelles sur la commune. Étang, Pêche, randonnées équestres et pédestres, VTT, cyclotourisme, tennis, stade, piscine municipale, marchés hebdomadaires, il y en a pour tous les goûts et pour toute la famille.
- ◆ Véritable terre de vélotourisme, elle a vu naître de grands champions cyclistes. La richesse de son patrimoine fait aussi le bonheur des touristes. La commune, les commerçants et artisans de Saint-Méen-le-Grand se sont engagés en signant la Charte des Villages Etapes à proposer des services de proximité, de restaurations et d'hébergements tout au long de l'année.

**DESCRIPTIF DU BIEN**

**LOGEMENT 1**

**APPARTEMENT T2**

Un T2 au rez-de-chaussée d'une surface de 60 m<sup>2</sup> loué actuellement 365 Euros.

**LOGEMENT 2**

**APPARTEMENT T3**

Un T3 de type duplex d'une surface de 60 m<sup>2</sup> avec 2 chambres sous les combles (avec un hall d'accueil au rez-de-chaussée) loué actuellement 465 Euros.



C'est au centre de la commune avec tous les commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous vous proposons cette maison de bourg idéalement située d'une surface totale de 120 m<sup>2</sup> implantée sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup>. Idéal pour un investissement, elle totalise 2 appartements à rendement locatif.



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



EXTÉRIEUR

MAISON



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE T2 REZ-DE-CHAUSSÉE

## SÉJOUR



Un T2 au rez-de-chaussée d'une surface de 60 m<sup>2</sup> loué actuellement 365 Euros.



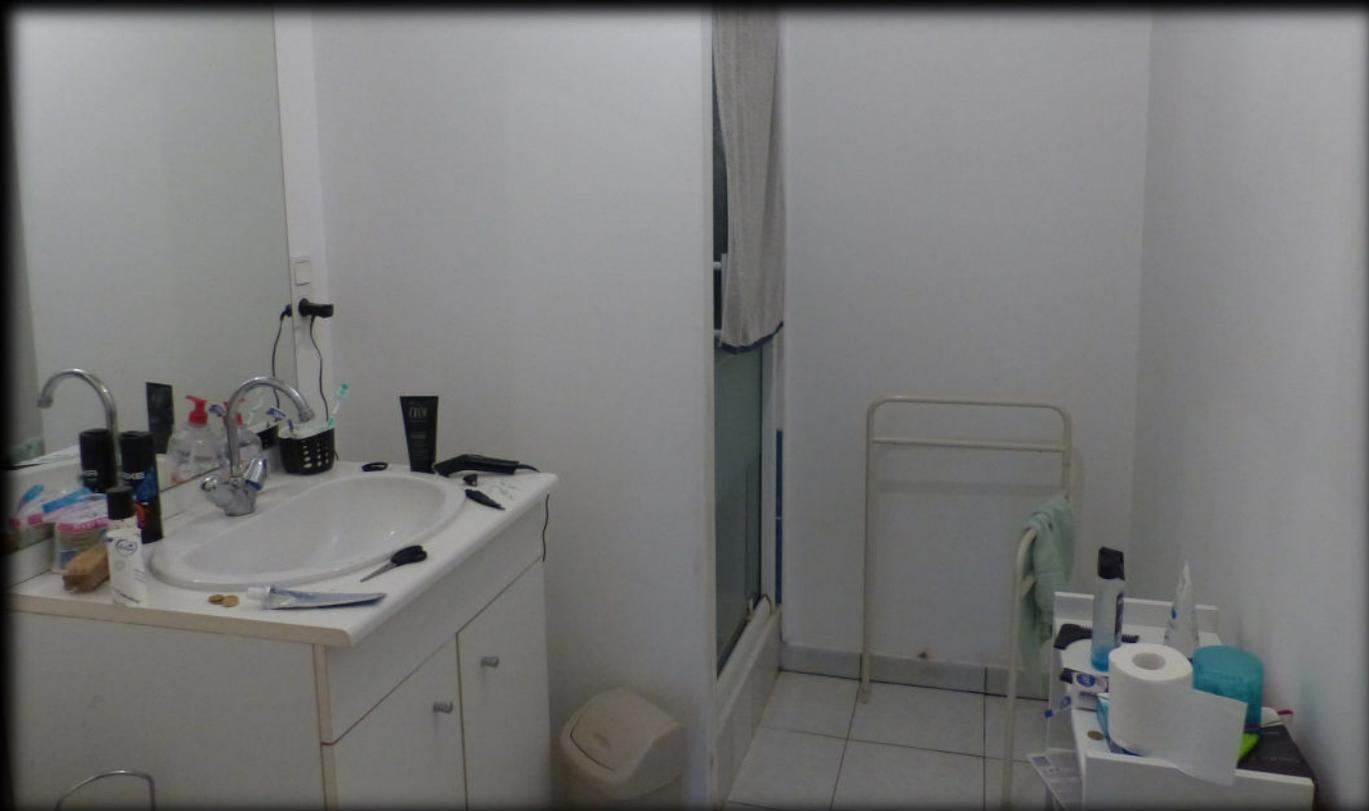
[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

LE T2

CHAMBRE/SALLE D'EAU



Avec son entrée individuelle, sa chambre et sa salle d'eau



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE T3 DUPLEX

## SÉJOUR



Un T3 de type duplex d'une surface de 60 m<sup>2</sup> loué actuellement 465 Euros.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE T3 DUPLEX

## SÉJOUR / CUISINE



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE T3 DUPLEX

## CHAMBRES



Vous découvrirez 2 chambres sous les combles et une salle d'eau  
( avec un hall d'entrée individuel au rez-de-chaussée )



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Informations sur la commune :

<https://www.stmeen.fr/>

Informations sur le département :

<https://www.ille-et-vilaine.fr/>

