

**Plouguerneau - 335 000 €**

Sylvie TROMELIN

 122.82 m <sup>2</sup>	 2 chambres	 473 m <sup>2</sup>	 1830	 2 salle(s) d'eau	 0 salle(s) de bain
--	--	--	--	--	--



## Descriptif du bien

PLOUGUERNEAU, Sylvie Tromelin vous présente en exclusivité, cette belle maison en pierre rénovée à partir de 2019, de 123 M<sup>2</sup>, sa véranda / verrière abritant la cuisine apporte un côté contemporain à ce bien en pierre. Vie en PLAIN-PIED.

Sa situation entre bourg et plages de PLOUGUERNEAU, et port du KOREJOU avec son centre de voile, sont également des atouts.

L'aéroport de BREST GUIPAVAS est à 1/2H.

LES EXTERIEURS : le jardin est clos de murs en pierre et portail. Carport de 2023 pouvant abriter un camping-car, cabanon de jardin attenant. Puits.

La terrasse carrelée de 25 M<sup>2</sup> est exposée SUD/EST.

Le double-garage, attenant à la véranda, abritera le matériel nautique et véhicules, ou pourra être transformé en habitable , ajoutant 40 M<sup>2</sup> environ à la surface actuelle (plan d'aménagement sur demande).

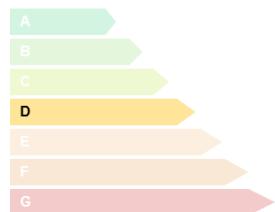
COTE JOUR : Quelle luminosité en entrant dans cette véranda de 25 M<sup>2</sup> qui bénéficie grâce à sa haute verrière, d'un ensoleillement permanent. Elle abrite la cuisine récente, aménagée et équipée et le coin séjour.

## Détails du bien

Référence :	93697
Type de bien :	maison/villa
Nb d'étages :	1
Surface séjour :	52 m <sup>2</sup>
Nb de pièces :	5
Cuisine :	Américaine équipée
Chauffage :	Individuel
Parking :	4
Garage :	OUI

## DPE

Énergétique : 191 kWh/m<sup>2</sup>/an



Climatique : 6 kWhEP/m<sup>2</sup>/an



Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



## BREST – ABERS IMMOBILIER

Quant au salon situé dans le bâtiment en pierre, l'ambiance y sera cocooning avec son poêle à bois.

COTE NUIT : une suite parentale au rez-de-chaussée avec wc indépendants, 1 chambre à l'étage de belle dimension.

La mezzanine à l'étage peut se transformer en chambre supplémentaire, avec peu de frais (création de cloisons et d'un vélux).

1 salle d'eau supplémentaire au rez-de-chaussée, 2ème wc indépendants au rez-de-chaussée. Buanderie.

### LES ATOUTS !

- Le charme authentique de la pierre allié à l'extension moderne de 2021 de la véranda / verrière qui apporte luminosité et confort, belle harmonie entre l'ancien et le contemporain.
- La situation géographique entre centre-bourg, plages de Plouguerneau et port avec centre de voile.
- La rénovation globale à partir de 2019 (fenêtres, isolation combles, traitement contre les remontées capillaires, l'aménagement des extérieurs)
- Le carport de 2023 accueillant un camping-car (hauteur 2,95 M au plus haut sur 7 m.long et 4 m.large), avec cabanon de jardin en bois.
- Le double-garage de 40 M2 environ accolé à la véranda, permettant une extension de surface habitable (plan d'aménagement sur demande)
- La vie en PLAIN-PIED possible
- Le raccordement au tout-à-l'égoût

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) - Annonce rédigée et publiée par un Agent Mandataire -

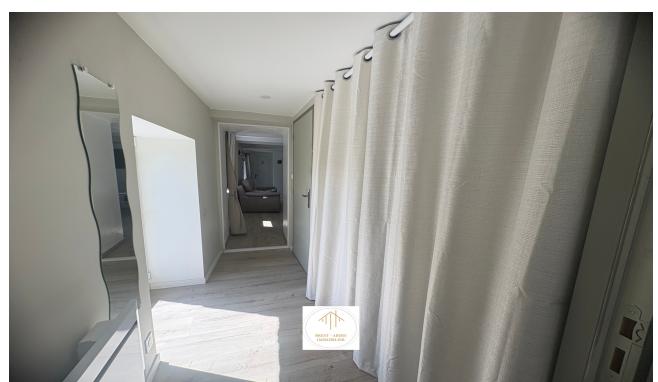


BREST – ABERS IMMOBILIER





## BREST – ABERS IMMOBILIER

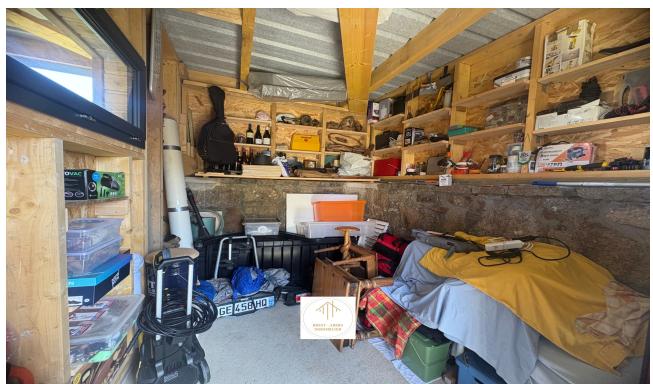


Sylvie TROMELIN - 06 87 00 35 73 - s.tromelin@brest-abers-immobilier.com

Société RESEAU EXPERTIMO, SARL au capital social de 4 000 €, Carte professionnelle n° CPI 8401 2018 000 024 015, délivrée le 29/01/2021 par CCI Vaucluse.



## BREST – ABERS IMMOBILIER



Sylvie TROMELIN - 06 87 00 35 73 - s.tromelin@brest-abers-immobilier.com

Société RESEAU EXPERTIMO, SARL au capital social de 4 000 €, Carte professionnelle n° CPI 8401 2018 000 024 015, délivrée le 29/01/2021 par CCI Vaucluse.



## BREST – ABERS IMMOBILIER

