



**LE DOUX MÉLANGE DE L'ANCIEN & DU MODERNE.**

Prix : 689 500 €

Ref : 1843



Située sur **ERGUE-GABÉRIC**, à **proximité de tout** & dans un **cadre de verdure au calme**, cette **grande maison familiale** bâtie dans les années 1930 a été agrémentée de **plusieurs extensions**, dont la dernière datant de 2018. D'une **belle superficie** avoisinant les **245 m<sup>2</sup> habitables (300 m<sup>2</sup> au sol)**, son **agencement intérieur** bénéficie de **beaux volumes**, **mélangeant l'ancien** tels que les **parquets**, hauteurs sous **plafonds** et **vieilles portes**, ainsi que la **modernité** avec des **matériaux** et **équipements** de **qualités**. Dès l'**entrée**, on aperçoit l'**espace de vie de 50 m<sup>2</sup>** se composant d'un **salon détente** avec **poêle**, d'une **belle salle à manger**, accolée à une **grande cuisine agencée** et **dinatoire**. L'**extension** vient compléter un **second salon insonorisé de 26 m<sup>2</sup>**, bénéficiant d'une **large baie vitrée** donnant sur la **terrasse**, équipée d'une **pergola bioclimatique**. A ce même niveau, vous trouverez également une **salle d'eau moderne** attenante, une **buanderie** et une **arrière-cuisine**, qui viennent compléter sa **fonctionnalité** et son **caractère familial**. Au **premier étage**, la **partie nuit** se dévoile avec **quatre belles chambres**, une **salle de bains avec douche**. Au **second étage**, vous apprécierez un **espace suite parentale** avec un **salon**, une **chambre avec salle d'eau** et un **grand dressing**. Un **double garage**, une **allée enrobée**, un **portail motorisé** & un **jardin clos et paysager de 1 206 m<sup>2</sup>** parachèvent cet **ensemble de belle qualité**. **"L'environnement & l'emplacement sont proche de la perfection, avec un accès rapide au pôle de Kerlic"**. Honoraires Agence inclus : 4%TTC MAXIMUM à charge acquéreur sur le prix indiqué. Prix exprimé hors honoraires : 665 000 € 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)

Environnement : Citadin, Ecrin de verdure    Année de construction : 1930  
 Surface au sol : 300 m<sup>2</sup>    État général : Très bon  
 Surface habitable : 245 m<sup>2</sup>    Nombre de pièces : 8  
 Surface séjour : 76 m<sup>2</sup>    Nombre de chambres : 5  
 Surface terrain : 1206 m<sup>2</sup>

**Notes complémentaires**

CONSOMMATION GAZ : 1350 € CONSOMMATION ELECTRIQUE : 1 500 €

Nombre de salle de bains : 3    Cave: Non  
 Étage : 2    Type de chauffage : Gaz de ville 2012  
 Ascenseur : Non    Stationnement : Garage et parking  
 Exposition : Sud    Taxe foncière : 1996

« Pour votre Bien nous vous réservons le Meilleur »

