



## □ MAISON AVEC POTENTIEL D'AGRANDISSEMENT ET DE RENTABILITÉ – SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Saint-Méen-le-Grand 35290

**205 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAULNES**

1 Place de la Mairie  
22350 Caulnes

**02 96 39 12 12**

## □ MAISON AVEC POTENTIEL D'AGRANDISSEMENT ET DE RENTABILITÉ – SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Vous recherchez une maison située à proximité du centre-ville, offrant de nombreuses possibilités d'évolution et de valorisation ? Cette propriété pourrait bien être le projet idéal pour vous !

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée, une pièce de vie, une cuisine aménagée et équipée ainsi qu'un cellier. Ce dernier pourrait notamment permettre d'agrandir la maison selon vos envies et vos besoins.

À l'étage, la maison dispose de quatre chambres, d'une salle d'eau et de WC. Le deuxième étage offre également un grenier.

En complément, une grande dépendance attenante, située perpendiculairement à la maison, offre un véritable potentiel d'aménagement et de rénovation. Elle pourrait notamment convenir à un projet de logement indépendant, de location ou encore de gîte, sous réserve des autorisations nécessaires.

L'ensemble est implanté sur un terrain d'environ 400 m<sup>2</sup>, bénéficiant également d'un accès indépendant par l'arrière. Cette configuration permet d'envisager facilement une division des espaces et la création de deux projets distincts.

□ Un bien aux multiples possibilités, idéal pour une résidence principale, un projet d'investissement

locatif ou encore une activité de gîte.

Située à proximité des commerces et services de Saint-Méen-le-Grand, ainsi que de l'axe Rennes–Saint-Brieuc, cette maison bénéficie d'un emplacement pratique et recherché.

DPE: C

□ Une opportunité à découvrir avec votre agence Guy Hoquet de Caulnes,  
1 Place de la mairie 22350 CAULNES

109 m²

5 pièce(s)

4 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 170 kWh\m2 par an |
| Neuf - Ancien          | Ancien            |
| Mode Chauffage         | Électrique        |
| Type Chauffage         | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Année construction     | 1850              |
| Salle(s) d'eau         | 1                 |
| WC                     | 2                 |
| Surface terrain        | 749 m2            |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1940€ et 2670€ au 01/01/2023

## Photos du bien





