



## Un bien qui combine confort de vie et rentabilité immédiate Crac'h

AURAY 56400

**299 000 € \***

\* 299 000 € honoraires inclus

285 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.91% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET GRAND CHAMP**

58 Rue du Général De Gaulle  
56390 Grand-Champ

**0974360992**

## Un bien qui combine confort de vie et rentabilité immédiate Crac'h

Propriété polyvalente au fort potentiel, implantée sur un superbe terrain arboré de 3 650 m<sup>2</sup>, offrant un cadre de vie privilégié à proximité d'Auray et du littoral.

Cette maison se distingue par une double vocation rare, idéale pour un investisseur ou un acquéreur souhaitant combiner résidence et rentabilité :

- Une partie libre d'occupation, permettant d'envisager une habitation principale ou secondaire,
- Une partie déjà louée, générant 14 700 € de revenus locatifs annuels, assurant un rendement immédiat et sécurisé.

Description du rez-de-chaussée:

Un appartement indépendant, libre d'occupation, comprenant :

une cuisine, deux chambres ,des rangements intégrés, une salle de douche avec WC et un garage attenant offrant praticité et confort d'usage.

Niveaux supérieurs (1er et 2e étages):

Les étages accueillent actuellement une colocation spacieuse et bien optimisée, composée de :quatre chambres, un salon chaleureux, une salle de douche, un WC indépendant et deux greniers offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire (stockage ou extension selon projet).

De nombreux espaces de rangement complètent cet ensemble fonctionnel.

Extérieurs

La propriété bénéficie également d'un second garage non attenant, idéal pour un stationnement additionnel, un atelier ou du stockage.

Un bien complet et évolutif, adapté aussi bien à un projet de résidence personnelle qu'à un investissement locatif performant. Sa situation privilégiée, son potentiel d'aménagement et ses revenus déjà établis en font une opportunité rare sur le marché.

Pour ce qui est des performances énergétiques (classe énergie), la notation est F (292 Wh/m<sup>2</sup>/an), en ce qui concerne la classe climatique, la note attribuée est F (chiffre annuel : 80Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 4 980€ et 6780€.

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).

Une visite s'impose rapidement : ce bien offre un potentiel exceptionnel !

139.8 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	6 chambres	2 sde
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	3
Distance Commerces	1.5 km
Distance Train	5 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	2
WC	2

Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2025-10-23 14:57:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	292 kWh/m2 par an
Surface terrain	3653 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien

