



## Maison DINAN proche des commerces

DINAN 22100

**317 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## Maison DINAN proche des commerces

L'agence GUY HOQUET de DINAN vous propose cet ensemble immobilier à proximité immédiate de toutes commodités.

Idéal pour un premier achat ou un investissement locatif (une rentabilité de 4%), cet ensemble comprend :

Une maison principale meublée, composée au rez-de-chaussée : d'une entrée, cuisine ouverte sur la salle à manger, d'un salon lumineux exposé sud, d'une chambre et d'un WC.

À l'étage, une mezzanine desservant une chambre supplémentaire et une salle de bains avec WC.

Un sous-sol avec buanderie complète ce bien.

Le plus +++ , un studio meublé indépendant d'environ 30 m<sup>2</sup>, situé au fond du terrain et à l'arrière de la maison. Il se compose d'une cuisine, d'un salon, d'une chambre, ainsi que d'une salle de bains avec WC, idéal pour de la location courte durée ou en chambre chez l'habitant.

À l'extérieur, un grand cabanon de jardin avec une cuisine d'été attenante.

Le tout est situé sur un terrain parfaitement clos de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, avec une possibilité de partie constructible. Le portail ouvre sur une allée desservant la maison et le studio.

Une localisation idéale pour tout faire à pied (boulangerie, Lidl, pharmacie, etc.), à mi-chemin entre deux centres commerciaux (Leclerc et Carrefour), et à seulement 5 minutes du centre-ville. Accès rapide au

DINAMO et aux voies rapides.

Ne tardez pas, visitez sans attendre !

Honoraire à la charge du vendeur.

<https://www.georisques.gouv.fr/>

62 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Rénové

Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-11-27 04:48:15
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	179 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1700€ et 2340€ au 01/01/2021

## Photos du bien





