



## LANVALLAY BOURG - Maison Familiale à Rénover

LANVALLAY 22100

**192 600 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## LANVALLAY BOURG - Maison Familiale à Rénover

GUY HOQUET DINAN vous présente cette maison familiale à rénover, pleine de potentiel, située dans un quartier calme et recherché de LANVALLAY.

Idéalement placée à deux minutes des commerces et commodités (centre commercial Leclerc, boulangerie, pharmacie), cette maison est parfaite pour une famille en quête d'espace et de tranquillité.

Rez-de-chaussée fonctionnel et évolutif :

Une vie de plain-pied avec une entrée desservant un salon/séjour lumineux (possibilité d'agrandir), une cuisine, trois chambres, une salle de bains et un WC.

Étage à fort potentiel :

Un palier dessert deux grandes chambres, une salle d'eau et deux greniers aménageables (possibilité d'ajouter 26 m<sup>2</sup> habitables).

Extérieur agréable et bien exposé :

Le tout sur un terrain arboré de plus de 800 m<sup>2</sup>, exposé sud-ouest, avec une terrasse et un garage avec espace de rangement au-dessus. Un vrai plus pour les familles recherchant un bel espace extérieur !

Environnement idéal pour les familles :

École et crèche à proximité

Arrêt de bus Dinamo accessible directement par un petit portail, idéal pour les déplacements scolaires  
Accès rapide aux axes principaux pour rejoindre Dinan et ses alentours

+ Un budget accessible avec un fort potentiel

Maison évolutive : possibilité d'agrandir et d'aménager selon vos besoins

Aides à la rénovation disponibles : améliorez votre confort tout en optimisant votre investissement

Ne laissez pas passer cette opportunité ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour une visite.

+ DPE E (281 Kwh) / GES B (9 Kg)

+ Honoraires à la charge du vendeur

+ « 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) »

132 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	1976
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois et Alu
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	1
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-01-20 00:34:56
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	281 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

Photos du bien



