



Contactez **GUY HOQUET LANVALLAY** au **02-79-76-87-86**

Maison familiale de 164m² Pleudihen Sur Rance

PLEUDIHEN SUR RANCE 22690

322 500 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET DINAN

23 rue Thiers
22100 DINAN

02 96 27 06 40

Maison familiale de 164m² Pleudihen Sur Rance

À VENDRE, Maison familiale à Pleudihen-sur-Rance (22690)

Située dans un environnement privilégié entre terre et mer, cette spacieuse maison indépendante de 164 m² offre un cadre de vie rare à Pleudihen-sur-Rance, commune recherchée pour sa tranquillité et son accès direct aux bords de Rance.

Dès l'entrée, vous serez séduits par ses volumes généreux et son excellent état général. Le rez-de-chaussée accueille une pièce de vie lumineuse exposée ouest de 41 m², une superbe cuisine indépendante aménagée, ainsi qu'une chambre avec salle d'eau attenante, idéale pour une vie de plain-pied.

L'étage dessert quatre chambres confortables, un bureau, une grande salle de bains familiale, et un grenier aménageable d'environ 47 m² offrant un beau potentiel supplémentaire.

Un garage de 30 m², un joli jardin, non attenant mais accessible directement à côté de la maison, un atelier et un abri de jardin complètent l'ensemble.

Cette propriété bénéficie d'un environnement calme, à proximité immédiate des sentiers longeant la Rance, un lieu idéal pour les amateurs de nature, de balades et de sports nautiques.

Côté pratique, vous rejoindrez facilement les axes principaux :

Dinan à 10 min,

Saint-Malo à 20 min,
Rennes à 40 min.

Un emplacement stratégique alliant quiétude et accessibilité, parfait pour une résidence familiale ou secondaire.

Atouts supplémentaires :

Chauffage performant par chaudière à granulés,

Double vitrage PVC et isolation récente,

Maison soigneusement entretenue, prête à accueillir ses nouveaux propriétaires.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour une visite :

Guy Hoquet Dinan, 23 rue Thiers, 22100 DINAN

Tél. : 02 96 27 06 40

dinan@guyhoquet.com

164 m²

7 pièce(s)

5
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

Fiche technique du bien

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Lotissement | Non |
| Nombre étages | 2 |
| Bien en copropriété | Non |
| Jardin | Oui |
| Fenêtres | PVC Double Vitrage |
| Assainissement | Tout à l'égout |
| Salle(s) de bains | 1 |
| Salle(s) d'eau | 1 |
| WC | 2 |
| Cuisine | Indépendante, aménagée et équipée |
| Exposition Séjour | Ouest |

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Type Chauffage | Individuel |
| Mode Chauffage | Chaudière à granulés |
| Eau chaude | Thermodynamique |
| Etat intérieur | Excellent |
| Cheminée | Conduit existant |
| Nombre de terrasse | 1 |
| Nombre places parking | 2 |
| Nombre garages/Box | 1 |
| Date ERP | 2025-03-27 18:57:07 |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Valeur consommation énergie finale | 185 kWh/m2 par an |
| Conso Energ | 233 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 683 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3060€ et 4220€

Photos du bien



Contactez GUY HOQUET LANVALLAY au 02-79-76-87-86



Contactez GUY HOQUET LANVALLAY au 02-79-76-87-86



Contactez GUY HOQUET LANVALLAY au 02-79-76-87-86





Contactez GUY HOQUET LANVALLAY au 02-79-76-87-86





Photographie retouchée