



## Maison Pleudihen Sur Rance 6 pièce(s) 190 m<sup>2</sup>

PLEUDIHEN SUR RANCE 22690

**426 400 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## Maison Pleudihen Sur Rance 6 pièce(s) 190 m<sup>2</sup>

Maison de charme à Pleudihen-sur-Rance.

Située au coeur du secteur prisé des bords de Rance, cette maison de 190 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie idéal, à seulement 15 minutes de Dinan, 25 minutes de Saint-Malo et 40 minutes de Rennes.

Vous pourrez profiter à la fois du calme de la campagne et de la proximité des grandes villes bretonnes.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et la luminosité de cette habitation, avec son vaste séjour double de plus de 53 m<sup>2</sup>, exposé plein sud, agrémenté par une cheminée avec insert, idéale pour vos soirées d'hiver.

La cuisine indépendante aménagée de 17 m<sup>2</sup> saura ravir les amateurs de convivialité et de gastronomie. Une Salle d'eau, un WC séparé et une pièce type bureau ou pouvant servir de chambre d'appoint complètent le rez-de-chaussée.

La maison comprend également :

Une mezzanine donnant sur 3 chambres spacieuses à l'étage, une salle d'eau, un WC, et au deuxième niveau une grande pièce avec un potentiel à exploiter selon vos besoins : chambre, salle de jeu, atelier...

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin clos et arboré de 1 347 m<sup>2</sup>, d'une terrasse plein sud et d'un double garage.

L'ensemble est en excellent état, parfaitement entretenu et prêt à accueillir votre famille.

Les plus :

Emplacement recherché à proximité des grands axes.

Environnement calme, proche des chemins de la Rance

Maison lumineuse et fonctionnelle, très bon état général

Double vitrage PVC, volets roulants électriques, chauffage bois + électrique

N'attendez plus, contactez votre agence Guy Hoquet au 06 36 07 57 71 !

192 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	3 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	3
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2024-08-06 18:12:15
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	167 kWh/m2 par an
Surface terrain	1347 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



