



## Maison 4 pièce(s) 58m<sup>2</sup> -LES CHAMPS GERAUX (22630)

LES CHAMPS GERAUX 22630

**118 250 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## Maison 4 pièce(s) 58m<sup>2</sup> -LES CHAMPS GERAUX (22630)

Maison à rénover à 5 minutes de Lanvallay ? fort potentiel !

Vous rêvez de donner vie à un projet de rénovation à votre image ?

Cette charmante maison, pleine de potentiel, n'attend plus que vous !

Située dans un hameau agréable , à proximité de l'axe Rennes / Saint-Malo, elle offre un cadre paisible et verdoyant tout en restant bien desservie.

Elle se compose :

d'une entrée sur cuisine nue avec cheminée insert,

d'une salle à manger, de deux chambres, d'une salle d'eau et d'un WC, ainsi que de deux greniers aménageables permettant d'augmenter la surface habitable selon vos envies.

À l'extérieur, vous trouverez deux garages, plusieurs dépendances et un joli terrain idéal pour profiter du calme de la campagne.

Une visite s'impose , vous ne croyez pas !!!

59 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1948
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Sans
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Nue
Exposition Séjour	NORD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Insert
Diagnostic Energétique	Oui

Conso Energ 363 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain 641 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1780€ au 01/01/2021

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1780€ et 2450€ au 01/01/2021

### **Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien



