



## Maison familiale de 164m<sup>2</sup> 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 164m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> offrant un beau potentiel supplémentaire. Un garage de 30 m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup>	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 12:41:41
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





