



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

## Maison 7 pièce(s) 163 m2 Saint-Hélen

saint helen 22100

**316 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## Maison 7 pièce(s) 163 m2 Saint-Hélen

Voici quelques propositions pour enrichir et rendre votre texte plus attractif :

Option 1 (Plus détaillée et axée sur le style de vie)

Titre : Charme et quiétude : Votre havre de paix familial entre Dinan et la Vallée de la Rance

Découvrez cette magnifique maison familiale de 1976, offrant environ 163 m<sup>2</sup> d'espace de vie harmonieux. Idéalement située dans un environnement paisible, à seulement 5 minutes de Lanvallay et de toutes ses commodités, avec un accès rapide à la quatre voies Saint-Malo - Rennes, elle combine parfaitement sérénité et praticité.

Dès le rez-de-chaussée, un vaste hall d'entrée vous accueille et mène à un salon-séjour spacieux et baigné de lumière, agrémenté d'une cheminée insert pour des soirées chaleureuses. La cuisine, aménagée et entièrement équipée, est prête à accueillir vos talents culinaires. Ce niveau comprend également une salle d'eau, deux chambres confortables et un WC séparé, offrant une véritable vie de plain-pied, entièrement rénovée avec goût.

L'étage dessert trois chambres supplémentaires, idéales pour les enfants ou les invités, ainsi qu'un bureau propice au télétravail. Une pièce spacieuse est déjà pré-équipée pour devenir une salle de bain supplémentaire, selon vos envies. Vous y trouverez également un WC indépendant et un grenier pour du rangement astucieux.

Ce bien est complété par un sous-sol total incluant un grand garage pouvant accueillir deux véhicules,

une chaufferie et de généreux espaces de rangement. Le confort est accru par une porte de garage électrique.

À l'extérieur, un jardin clos et paysager de 2287 m<sup>2</sup> est une véritable invitation à la détente. Profitez d'une belle terrasse exposée plein sud, équipée d'un store électrique, pour vos repas en extérieur. L'allée goudronnée mène à un verger d'arbres fruitiers, et un espace clos dédié aux animaux assure leur sécurité et leur bien-être. C'est un véritable coin de paradis pour toute la famille.

Les atouts de cette propriété :

Assainissement individuel aux normes (refait en 2015)

Isolation des combles optimisée (en 2021)

Cour goudronnée pour un entretien facile

Prêts pour le coup de coeur ? Contactez-nous pour une visite !

@guyhoquet.lanvallay

163 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sde	10 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	---------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	-1
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	1976
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Nombre places parking	10
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	208 kWh/m2 par an
Conso Energ	208 kWh/m2 par an
Surface terrain	2287 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## 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



