



## Maison de charme - 35 Plesder 5 pièce(s) 141 m2

PLESDER 35720

**276 500 € \***

\* 276 500 € honoraires inclus

260 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.35% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## Maison de charme - 35 Plesder 5 pièce(s) 141 m2

Spacieuse maison de bourg rénovée avec charme et matériaux de qualité - 141 m<sup>2</sup>

Idéalement située au cœur du bourg, cette maison entièrement rénovée avec goût offre de beaux volumes et un cadre de vie chaleureux.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée accueillante, un bureau idéal pour le télétravail, une buanderie fonctionnelle, ainsi qu'une cuisine aménagée et équipée avec électroménager haut de gamme.

Une salle de bains et un vaste salon-séjour lumineux avec cheminée, ouvrant sur une belle terrasse, complètent ce niveau convivial et harmonieux.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois grandes chambres sur parquet et d'une salle d'eau, alliant confort et modernité.

Entièrement rénovée avec soin, cette maison est prête à vous accueillir : posez vos valises et profitez !

Vous rêvez de plus d'espace ? Un atout supplémentaire vous attend :

l'étage situé au-dessus du salon-séjour est entièrement aménageable et offre un potentiel d'environ 40 m<sup>2</sup> supplémentaires, à personnaliser selon vos envies.

Côté extérieur, vous profiterez de deux belles terrasses exposées plein sud, véritables espaces de détente :

? une première terrasse d'environ 40 m<sup>2</sup>

? une seconde d'environ 50 m<sup>2</sup>, idéale pour recevoir famille et amis.

Une dépendance en pierre d'environ 30 m<sup>2</sup> vient compléter cet ensemble et offre encore de nombreuses possibilités.

Idéale pour une vie de famille, la maison bénéficie également d'un accès pratique aux transports scolaires desservant les collèges et lycées de Combourg, Dinan, Tinténiac et Évran.

141 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Surface séjour	37 m <sup>2</sup>
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz

Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	2
Digicode	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	201 kWh/m2 par an
Conso Energ	201 kWh/m2 par an
Surface terrain	369 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 2000€

Photos du bien



