



## Beau potentiel à exploiter au cœur d'Yvignac-la-Tour !

Yvignac-la-Tour 22350

**140 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAULNES**

1 Place de la Mairie  
22350 Caulnes

**02 96 39 12 12**

## Beau potentiel à exploiter au cœur d'Yvignac-la-Tour !

Avis aux bricoleurs, familles ou investisseurs ! Située dans le bourg, à deux pas de l'école et à proximité rapide de Broons et Dinan, découvrez cette solide maison traditionnelle (construction parpaings et couverture ardoises) sur sous-sol complet. À finir de rénover, elle bénéficie déjà d'atouts majeurs comme des ouvertures en PVC double vitrage et un système de chauffage moderne avec pompe à chaleur et insert. Elle n'attend que vos idées (et des travaux d'isolation à prévoir au sous-sol et au premier étage) pour révéler tout son cachet et devenir le cocon familial idéal.

Une maison évolutive sur 3 niveaux :

**Au 1er niveau :** Une pièce de vie lumineuse (réchauffée par l'insert), un dégagement, deux chambres et une salle d'eau.

**Au 2ème niveau :** Une mezzanine desservant une troisième chambre et un bureau (idéal pour le télétravail ou facilement transformable en 4ème chambre).

**Sous-sol complet (gros point fort) :** Une entrée, une arrière-cuisine/buanderie et deux garages (parfait pour stocker les matériaux pendant les travaux !).

Un agréable jardin et un abri de jardin pour profiter des beaux jours au calme.

Un emplacement de premier choix (écoles et commerces à pied), une base technique déjà entamée (PAC, double vitrage) et une belle enveloppe à redistribuer selon vos goûts.

DPE : E

À vos pinces ! Contactez-nous pour planifier votre visite et imaginer votre futur projet.

109.68 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

0 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	316 kWh/m <sup>2</sup> par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Aérothermie, Bois
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1966
Salle(s) de bains	0
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Surface terrain	854 m <sup>2</sup>

Photos du bien



