

Référence : 44425\_22\_349



## Bien proposé à 259 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

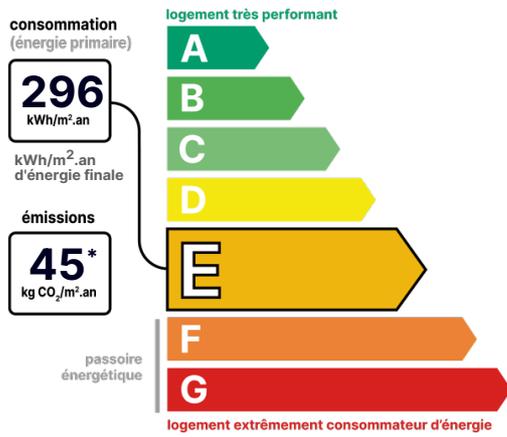
### DESCRIPTION

**Lannion centre-ville, maison d'architecte de 99m2, de 1965 orientée sud avec grand jardin et garage.**

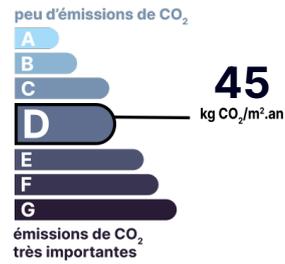
Idéalement située à Lannion dans un secteur calme, à quelques minutes des plages de la Côte de Granit Rose et de la technopole, en proximité immédiate de la gare, l'hôpital et du centre-ville et toutes ses commodités, votre agence 123webimmo vous propose cette maison d'architecte de 1965, avec jardin et garage sur un terrain de 515 m2. Elle saura vous surprendre par son concept intérieur original. D'une superficie de 99 m2 elle convient pour une famille, avec en rez-de-chaussée une entrée de 5m2 desservant un salon/séjour de 34 m2 avec insert, une cuisine aménagée et équipée de 9m2 et son arrière cuisine de 6m2, deux chambres de 13,5 et 9m2 avec placards intégrés, une salle d'eau avec WC de 4m2 et un deuxième WC indépendant avec lave-mains. A l'étage, un palier dessert deux pièces de 7 et 9m2 au sol avec placards intégrés qui pourront tout à fait convenir pour accueillir une chambre supplémentaire et un bureau, une seconde salle de bain de 3m2 au sol est également présente ainsi qu'un grenier accessible par l'une des chambres. L'extérieur est composé d'un jardin clos, arboré et paysager. Une grande terrasse en bois de 36m2 orientée plein sud vient renforcer l'attrait de ce bien ainsi que sa facilité d'accès par deux entrées qui permettent un stationnement aisé pour deux véhicules, soit au sud par un portail qui donne sur une allée carrossable ou par un garage de 17 m2 avec ouverture motorisée à l'Est de la parcelle. L'agencement de la maison permet également une vie de plain-pied avec ses 2 chambres, une salle de bain et des sanitaires en rez-de-chaussée. Prestations : Toiture en bon état - Chaudière gaz de ville et insert bois - Fenêtres en PVC/Alu double vitrage avec fermeture centralisée au RDC - Tout à l'égout - volets roulants manuels toutes chambres - Porte de garage automatique.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**\*Dont émissions de gaz à effet de serre**



Date de réalisation du DPE :  
26/04/2023

## POINTS CLÉS

Double vitrage, Cuisine équipée, Garage,  
Jardin, Terrasse, Poêle

## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
Romuald DHENNIN  
0626122850  
romuald.dhennin@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 895 336 857

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1965
Surface habitable :	99m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Hall/Entrée :	5m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	34m <sup>2</sup>
Cuisine :	9m <sup>2</sup>
Cellier :	6m <sup>2</sup>
Chambre :	9m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Espace nuit :	9m <sup>2</sup>
Bureau :	7m <sup>2</sup>
Salle de bain :	3m <sup>2</sup>
Jardin :	515m <sup>2</sup>
Terrasse :	36m <sup>2</sup>
Garage :	17m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 200 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	515m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

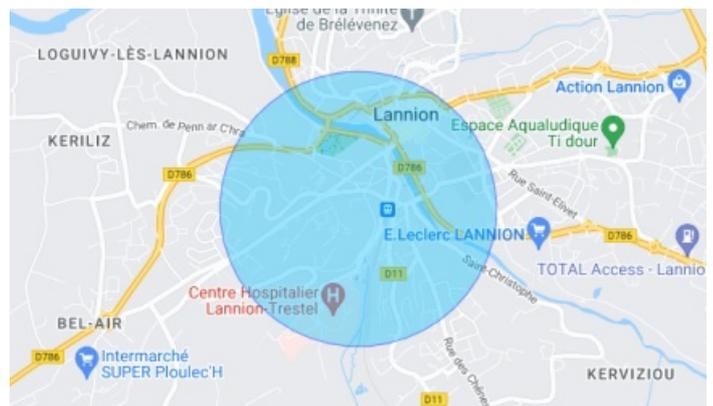
## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Trégor-Goëlo  
**Romuald DHENNIN**  
0626122850  
romuald.dhennin@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 895 336 857