



## LANFAINS

## 192 000 €uros

Découvrons cette belle longère de 124 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée avec goût, établie sur un spacieux terrain de 1450 m<sup>2</sup>



REF : 223006

Type de bien : Maison F4

Surface habitable : 124 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 1450 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 2

Véranda : 20 m<sup>2</sup> / expo Sud

Les Plus : Double garage



LOCALISATION

Département : Côtes-d'Armor

Ville Proche : 7 Km de Quintin

Autoroute : 10 min

Aéroport : 1h15

Gare : TGV à 20 min

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## PRÉSENTATION

*Lanfains tire son nom du breton Lann (ermitage) et du latin « fines » (limite). Elle fait partie du canton de Plélo et de l'arrondissement de Saint-Brieuc.*

*C'est une des communes dont l'altitude est la plus élevée dans les Côtes d'Armor. Si tous les sportifs à vélo ont escaladé au moins une fois le col de Lanfains (altitude 322 m.), le point culminant de la Commune se situe au lieu-dit Bel-Air/Porpaire à 325 mètres d'altitude. Parmi ses richesses patrimoniales : le manoir et le moulin de Roma, le manoir de la Porte Fraboulet, l'église Saint-Guyganton (18ème), les fontaines St Lubin et Notre Dame de Clarté.*

*Parmi ses curiosités : la ferme du Petit Village devenue un haut lieu culturel, notamment avec son festival qui a lieu dorénavant tous les 2 ans fin août-début septembre.*



C'est dans ce charmant village breton que nous découvrons cette belle longère de 124 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée avec goût, établie sur un spacieux terrain de 1450 m<sup>2</sup>.

A 5 minutes de toutes les commodités, dans un hameau de 3 maisons, le terme cosy prend ici tout son sens.

Amateur de pierres et d'ancien, vous succomberez aux multiples atouts de cette belle maison.

Commençons par la véranda chauffée, exposée plein Sud, d'une généreuse surface de 20 m<sup>2</sup> : le plaisir de profiter de la vue dégagée en toute saison et d'un espace à vivre très lumineux.

Le rez-de-chaussée offre une cuisine avec îlot central de belles dimensions, entièrement équipée et aménagée, avec de grands plans de travail pour concocter tous vos menus préférés.

Le salon, réchauffé par un poêle à bois, complète cet espace. Au même niveau se trouve une chambre de plein pied, ainsi que des WC indépendants.

L'ensemble est éclairé par des spots intégrés au faux plafond qui ajoute à l'ambiance de douceur.

Empruntons l'escalier qui mène à l'étage pour découvrir un espace de 56 m<sup>2</sup>, entièrement ouvert, proposant aujourd'hui une salle de bain, un dressing et un espace nuit.

Les possibilités sont multiples : suite parentale, aménagement d'une seconde chambre... La seule limite sera votre imagination !

Côté Technique : La structure est en pierre, la charpente en bois et la couverture en ardoises.

Toutes les ouvertures sont en double vitrage PVC et la véranda en aluminium. La fosse septique est aux normes.

Côté pratique : Un beau double garage de 56 m<sup>2</sup> comblera toutes vos envies de bricolage ou jardinage, ou sera à la disposition de vos précieux bolides. Le terrain est piscinable.

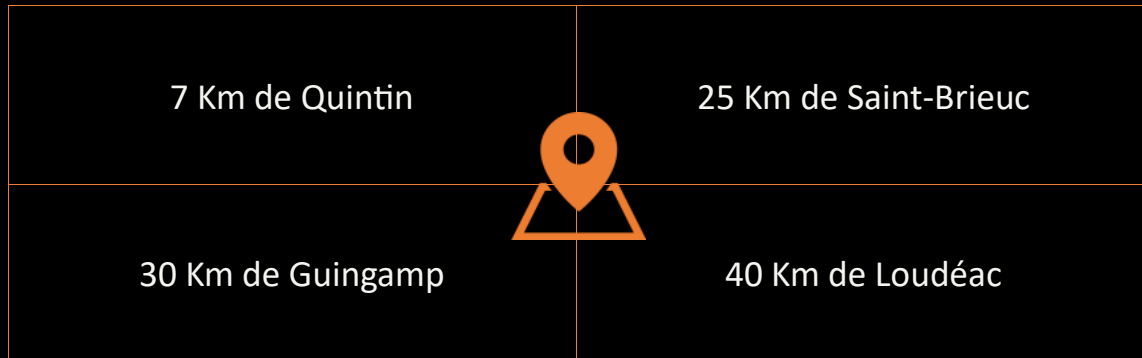
Cette belle longère typiquement Bretonne, rénovée avec un sens certain de la décoration et de l'aménagement, n'attend que vous pour de délicieux moments à passer en Bretagne.

## DÉTAILS DU BIEN

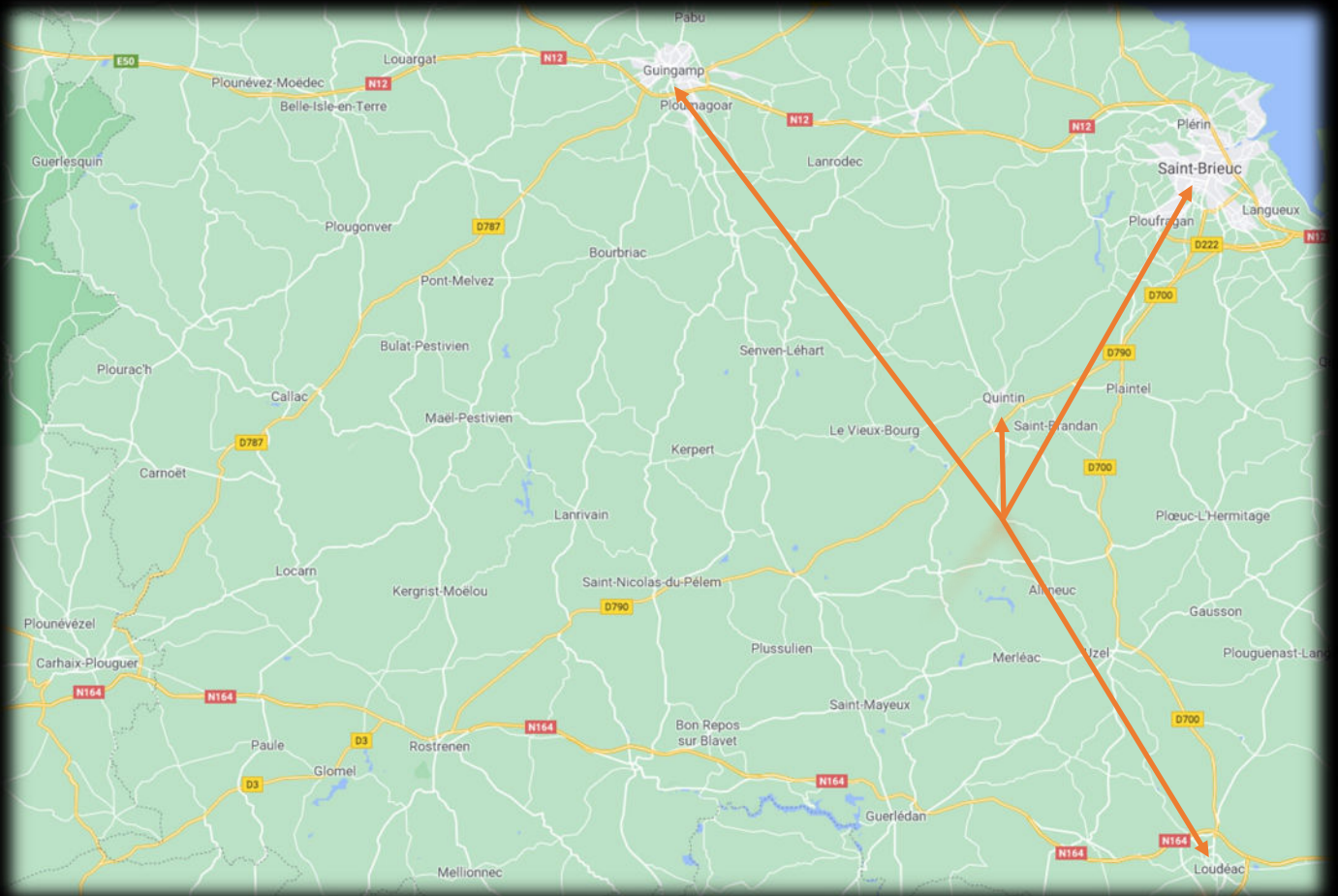
<b>EXPOSITION</b>	Sud
<b>STRUCTURE</b>	Pierres
<b>CHARPENTE</b>	Bois
<b>CHAUFFAGE</b>	Électrique et poêle à bois
<b>COUVERTURE</b>	Ardoises
<b>SOLS</b>	Carrelage et parquet
<b>MURS</b>	Pierres et placo isolé
<b>OUVERTURES</b>	Fenêtres en PVC double vitrage et véranda en aluminium
<b>TERRAIN</b>	De 1450 m <sup>2</sup>
<b>VÉRANDA</b>	Exposé plein sud de 20 m <sup>2</sup> et chauffée
<b>CHEMINÉE</b>	Oui, poêle à bois
<b>GARAGE</b>	Double garage de 52 m <sup>2</sup>
<b>LES PLUS</b>	Terrain piscinable
<b>INTERNET</b>	Logement connecté au Haut-débit
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Maison Bretonne en pierres rénovées</li> <li>◆ Fosse Septique aux normes</li> <li>◆ Localisation au calme dans un hameau de 3 maisons</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**





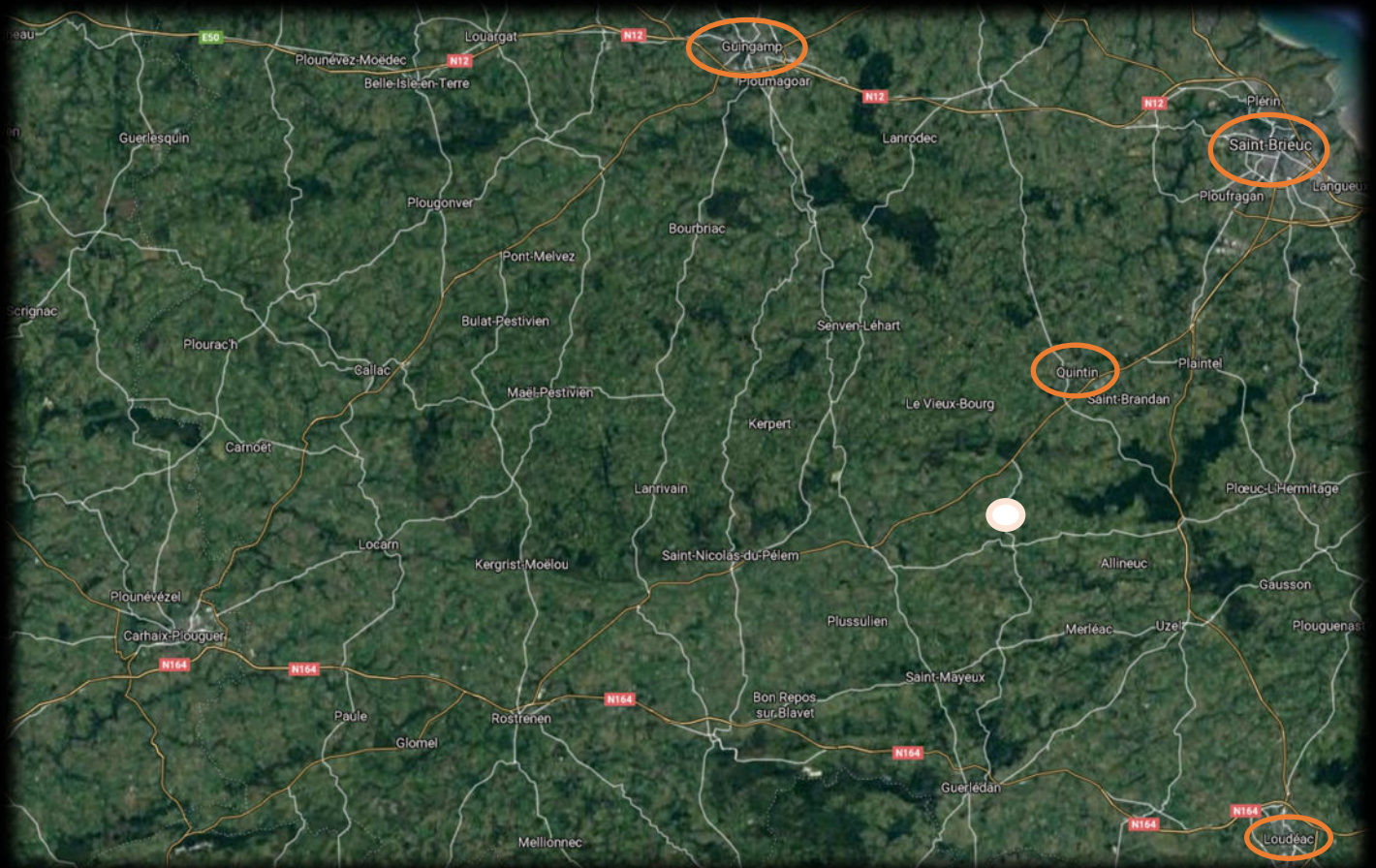
## VUE SATELLITE

8 minutes de Quintin

25 minutes de Saint-Brieuc

30 minutes de Guingamp

40 minutes de Loudéac



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : 5 min  
Supermarché : 5 min  
Hypermarché : 5 min  
Boulangerie : 5 min

### Transports

Aéroports : 1 h 15  
Gare : 20 min TGV  
Bus / Cars : 5 min  
Autoroute : 5 min

### Services médicaux

Médecins : 5 min  
Pharmacie : 5 min  
Dentiste : 5 min  
Hôpital : 17 min

### Écoles

Garderie, crèches : 5 min  
Maternelles : 5 min  
Primaires : 5 min  
Collège : 5 min  
Lycée : 5 min

### Loisirs et activités

- ◆ En ville : Terrain de football, boulodromes, piscine, espace jeux des Courlis, espace multi-sports, et cinéma.
- ◆ De beaux chemins de randonnées autour du hameau.

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

<b>VÉRANDA</b>	Véranda chauffée, exposée plein Sud, de 20 m <sup>2</sup> avec vue dégagée
<b>CUISINE</b>	Une cuisine avec îlot central belles dimensions, entièrement équipée et aménagée
<b>SALON</b>	Le salon, réchauffé par un poêle à bois
<b>CHAMBRE</b>	Une belle chambre de plein pied
<b>WC</b>	WC indépendant à ce niveau
<b>LUMIÈRES</b>	Spots intégrés au plafond

## AU NIVEAU SUPÉRIEUR

<b>ESPACE OUVERT</b>	Un espace de 56 m <sup>2</sup> , entièrement ouvert, avec une salle de bain, un dressing et un espace nuit. Les possibilités sont multiples : suite parentale, aménagement d'une seconde chambre...
----------------------	--

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



**LES EXTÉRIEURS**

**LA MAISON**



C'est dans ce charmant village breton que nous découvrons cette belle longère de 124 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée avec goût, établie sur un spacieux terrain de 1450 m<sup>2</sup>.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)



## LES EXTÉRIEURS

## JARDIN ET GARAGE



Un beau double garage de 56 m<sup>2</sup> comblera toutes vos envies de bricolage ou jardinage, ou sera à la disposition de vos précieux bolides. Le terrain est piscinable.





## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## LA CUISINE



Le rez-de-chaussée offre une cuisine avec îlot central aux belles dimensions.

Entièrement équipée et aménagée.

De grands plans de travail pour concocter tous vos menus préférés.



**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**SALLE A MANGER**



Une belle salle à manger avec les spots intégrés au plafond.

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## LE SALON



Le salon, réchauffé par un poêle à bois, complète cet espace.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

LE REZ-DE-CHAUSSÉE

CHAMBRE



Au même niveau se trouve une chambre de plein pied,  
ainsi que des WC indépendants.

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**L'ÉTAGE**

**GRAND ESPACE**



**Empruntons l'escalier** qui mène à l'étage pour découvrir un espace de 56 m<sup>2</sup>, entièrement ouvert, proposant aujourd'hui une salle de bain, un dressing et un espace nuit. Les possibilités sont multiples : suite parentale, aménagement d'une seconde chambre... La seule limite sera votre imagination !



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<http://www.lanfains.fr/>

Informations sur la région:  
<https://www.cotesdarmor.com/>

